

---

# **BACHELORARBEIT**

---

Frau  
**Margarita Andreeva**

**Altersgerechte Anpassungs-  
und Umbaumaßnahmen im  
Mietwohnungsbestand als  
Folge der demografischen  
Entwicklung**

Mittweida, 2014

# **BACHELORARBEIT**

---

## **Altersgerechte Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand als Folge der demografischen Entwicklung**

Autor:

**Frau Margarita Andreeva**

Studiengang:

**Immobilienmanagement und**

**Facilities Management**

Seminargruppe:

**FM11w1-B**

Erstprüfer:

**Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf**

Zweitprüfer:

**Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehlis**

Einreichung:

**Mittweida, 14.08.2014**

Verteidigung/Bewertung:

**Mittweida, 2014**

# **BACHELORTHESIS**

---

## **Age-appropriated adaptation and conversion measures in rental housing stock as a con- sequence of demographic trend**

author:

**Ms. Margarita Andreeva**

course of studies:

**Immobilienmanagement und**

**Facilities Management**

seminar group:

**FM11w1-B**

first examiner:

**Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf**

second examiner:

**Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehlis**

submission:

**Mittweida, 14.08.2014**

defence/ evaluation:

**Mittweida, 2014**

## **Bibliografische Beschreibung:**

Andreeva, Margarita:

Altersgerechte Anpassungs-und Umbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand als Folge der demografischen Entwicklung - 2014. - IV, 80 S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Studiengang Immobilienmanagement und Facilities Management, Bachelorarbeit, 2014

## **Referat:**

Der Rückgang der Bevölkerung und das Altern der Gesellschaft sind Charakteristika der aktuellen demografischen Prozesse in Deutschland. Sie führen zu gravierenden Verschiebungen in der Altersstruktur, sowie der Entstehung einer neuen Zielgruppe und sind zunehmend ein wichtiges Thema in der heutigen Zeit, welches folglich marktgerechte Umstrukturierungen in der Wohnungswirtschaft erfordert. Die neue Zielgruppe umfasst dabei Senioren ab 65 Jahren, an dessen Bedarfslage sich die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot, sowohl präventiv, als auch nachhaltig richten müssen.

Angesichts zunehmender körperlicher und geistlicher Einschränkungen im Alter, treten vermehrt Barrieren in Wohnungen auf, die eine selbständige Lebensführung, eine uneingeschränkte Nutzung, sowie den Verbleib in der gewohnten Umgebung erschweren. Unter Berücksichtigung dessen, dass die Mehrheit der Senioren Mieter eine Wohnung sind, widmet sich die folgende Ausarbeitung barrierereduzierenden Maßnahmen im Mietwohnungsbestand. Das primäre Ziel ist folglich, ausgehend von einer ausführlichen Untersuchung der Folgen der demografischen Entwicklung in Deutschland, die bestehenden bzw. potenziellen Barrieren im Mietwohnungsbestand zu identifizieren, sowie die entsprechenden barrierereduzierenden Anpassungs-und Umbaumaßnahmen zu ermitteln und zu präsentieren. Anschließend werden vorbildliche Lösungsvorschläge und mögliche Finanzierungsoptionen die inhaltlichen Ausarbeitungen des Autors dieser Arbeit abschließen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>III</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>IV</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Aufgabenstellung und Zielformulierung .....	2
1.2 Aufbau der Arbeit .....	3
<b>2 Grundlagen der demografischen Entwicklung.....</b>	<b>5</b>
2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	5
2.1.1 Fertilitätsrate .....	6
2.1.2 Mortalitätsrate.....	9
2.2 Altersstruktur.....	11
2.2.1 Altersheterogenität .....	15
2.2.2 Hilfe- und Pflegebedürftigkeit im Alter.....	18
2.3 Bevölkerungsprognose 2060 .....	20
2.4 Altersgerechtes Wohnen.....	24
2.5 Bestand und Bedarf an altersgerechten Wohnungen .....	26
<b>3 Altersgerechte Barrierereduzierung im Mietwohnungsbestand .....</b>	<b>31</b>
3.1 Wohnformen .....	31
3.2 Barrieren in Mietwohnungen .....	34
3.2.1 Vertikale Barrieren.....	35
3.2.2 Horizontale Barrieren.....	38
3.2.3 Räumliche Barrieren.....	39
3.2.4 Sensorische Barrieren .....	40
3.2.5 Ergonomische und Anthropometrische Barrieren .....	41
3.3 Barrierereduzierende Maßnahmen .....	43
3.3.1 Äußere vertikale und horizontale Erschließung.....	44
3.3.2 Bauliche und technische Maßnahmen in Wohnungen .....	48
<b>4 Umsetzungsanalyse anhand ausgewählter Modelle.....</b>	<b>54</b>
4.1 Modellvorhaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung .....	54
4.2 Ergebnisse ausgewählter Modellvorhaben.....	67
<b>5 Finanzierungsmöglichkeiten .....</b>	<b>72</b>
5.1 Umlage der Kosten .....	72
5.2 Förderung im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ .....	74
<b>6 Schlussbemerkung .....</b>	<b>76</b>
<b>Anhang.....</b>	<b>81</b>
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis.....</b>	<b>87</b>

**Tabellarischer Lebenslauf**  
**Selbstständigkeitserklärung**

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1871- 2011 in absoluten Zahlen .....	5
Tabelle 2: Das durchschnittliche Alter der Mütter bei der Geburt ihres ersten Kindes 2012 .....	7
Tabelle 3: Zusammengefasste Geburtenziffer nach Kalenderjahren .....	7
Tabelle 4: Geburten und Sterbefälle in Deutschland von 1950-2012 in absoluten Zahlen .....	9
Tabelle 5: Durchschnittliche und fernere Lebenserwartung von Männern und Frauen nach Altersgruppen in Jahren.....	12
Tabelle 6: Altersgrenzen in Abhängigkeit vom Geburtsjahr .....	16
Tabelle 7: Pflegebedürftige nach Alter und Pflegeart zum Jahresende 2011 .....	19
Tabelle 8: Bauliche Mindestanforderungen zur Typisierung von Seniorenhaushalten ..	26
Tabelle 9: Kategorisierung von Barrieren in Seniorenhaushalten .....	27
Tabelle 10: Beispielrechnung Modernisierungsumlage.....	73
Tabelle 11: Wesentliche Inhalte der DIN 18040-2 und des KfW-Programmes "Altersgerecht Umbauen" .....	81

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geborene und Gestorbene von 1950-2011 .....	10
Abbildung 2: Alterspyramiden der Jahre 1910, 1950, 2005 und 2050 im Vergleich .....	13
Abbildung 3: Verteilung der Hauptaltersgruppen in der Bevölkerung 2011, in % .....	15
Abbildung 4: Verteilung der Hauptaltersgruppen in der Bevölkerung 2060, in % .....	22
Abbildung 5: Differenzierung der Wohnformen nach Wohnen zu Hause und Wohnen im Pflegeheim für Ältere 2011, in % .....	31
Abbildung 6: Verteilung altersgerechter Wohnformen ab 65 Jahren, in % .....	32
Abbildung 7: Sechseck der Barrierearten .....	35
Abbildung 8: Beispiele für vertikale Barrieren in Mietwohnungen.....	36
Abbildung 9: Beispiele für horizontale Barrieren in Mietwohnungen .....	38
Abbildung 10: Beispiel für eine räumliche Barriere im Badezimmer .....	40
Abbildung 11: Beispiel für fehlende Haltegriffe im Badezimmer.....	42
Abbildung 12: Beispiel für die Aufzugsnachrüstung im Treppenauge .....	45
Abbildung 13: Beispiel für die Aufzugsnachrüstung neben der Treppe .....	45
Abbildung 14: Beispiel einer mobilen Auffahrrampe vor dem Gebäudeeingang.....	46
Abbildung 15: Beispiel einer stationären Rampe .....	47
Abbildung 16: Bewegungsflächen in Sanitärräumen.....	50
Abbildung 17: Beispiel für eine bodengleiche Dusche .....	51
Abbildung 18: Beispiel für eine Badewanne mit Badewannentür .....	52
Abbildung 19: Standorte Modellvorhaben 2010 .....	56



# 1 Einleitung

Der Ethnologe Claude Levi-Strauss bewertete bereits 1992 in seinem Interview gegenüber der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, die Tragweite der sich wandelnden demografischen Strukturen.<sup>1</sup> Er stellte fest: „Im Vergleich zur demographischen Katastrophe ist der Zusammenbruch des Kommunismus unwichtig“. <sup>2</sup> Dieses Szenario lässt sich auch auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland projizieren. Denn bereits heute stellt die demografische Entwicklung in Deutschland eine Mehrzahl wirtschaftlicher Sektoren vor neue Herausforderungen. Der Sektor der Wohnungswirtschaft wird durch die Folgen des demografischen Wandels besonders einflussreich berührt, denn Wohnen stellt eins der wesentlichen menschlichen Grundbedürfnisse dar.

Das aktuell herrschende und kontinuierlich fortlaufende demografische Ungleichgewicht in Deutschland, ist einerseits ein Resultat des drastischen Rückganges an Geburten und andererseits eine Folge des steigenden Anteils an älteren Menschen. So prognostiziert das Statistische Bundesamt für das Jahr 2060 eine wesentliche Bevölkerungsabnahme von rund 80 Millionen auf 70 Millionen Einwohner.<sup>3</sup> Gleichzeitig ist ein deutlicher Anstieg des Anteils an 65-Jährigen, sowie an Hochbetagten ab 80 Jahren zu erwarten.<sup>4</sup> Demnach wird im Jahre 2060 jeder Fünfte mindestens 65 Jahre alt sein und jeder Siebte das 80. Lebensjahr erreicht haben.<sup>5</sup> Mit dem ansteigenden Alter der Bevölkerung steht zusätzlich die Hilfe- und Pflegebedürftigkeit in einem unmittelbaren Zusammenhang, denn diese führt zu vielerlei altersbedingter Einschränkungen von Senioren und somit zu einer erschwerten Lebensführung in den seniorengenenutzten Wohnungen.<sup>6</sup> Dadurch ist eine bedeutsam steigende Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum für betroffene Haushalte zu erwarten. Durch diesen Wandel in der Altersstruktur entstehen demnach auch unterschiedliche Bedürfnisse, sowie entsprechende Anforderungen an die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot.

Die Ausrichtung des Bedarfes und des Bestandes an Wohnungen muss deshalb vorsorglich und nachhaltig zu gleich, auf die Bedarfslage von älteren Menschen abzielen. Darunter sind insbesondere bauliche, sowie technische Anpassungs- und Umbaumaßnahmen zu verstehen, die durch Schaffung einer weitgehenden Barrierefreiheit in der Wohnung bzw. die barrierereduzierte Gestaltung dieser, eine selbständige Lebensführung in der vertrauten Umgebung ermöglichen.<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Birg 2005, S. 23.

<sup>2</sup> Levi-Strauss 1992, S. 55.

<sup>3</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 5.

<sup>4</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 5.

<sup>5</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 5.

<sup>6</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 53.

<sup>7</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 9.

Der aktuelle Bestand an altersgerechten Wohnungen bemisst sich auf circa 570.000 Wohneinheiten.<sup>8</sup> Mit dem steigenden Anteil an älteren Menschen in der Bevölkerung und folglich einem wachsendem Bedarf, muss konsequenterweise der Bestand künftig um weitere Wohneinheiten ausgeweitet werden.<sup>9</sup> Reine Neubauprojekte können dem aktuellen und dem wachsenden Bedarf nur bedingt gerecht werden, weshalb der altersgerechte Umbau von Bestandsimmobilien im Fokus steht.<sup>10</sup> Des Weiteren lebt rund die Hälfte aller Senioren in Mietwohnungen privater oder gewerblicher Eigentümer, wodurch Barrierefreiheit im Mietwohnungsbestand besonders an Bedeutung gewinnt.<sup>11</sup> Die folgenschweren Auswirkungen der dargestellten demografischen Entwicklung, sowie die damit zusammenhängende Problematik der Barrierebelastung im Mietwohnungsbestand, verleiten den Autor dieser Arbeit deshalb dazu, sich intensiver den Maßnahmen zu widmen, die diesen Barrieren baulich und technisch entgegen wirken können.

## **1.1 Aufgabenstellung und Zielformulierung**

In Zeiten demografischer Veränderungen in der deutschen Bevölkerung und folglich steigender Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum, besteht großer Handlungsbedarf. Viele der von Senioren genutzten Wohnungen im Bestand weisen erhebliche bautechnische Einschränkungen auf und bilden somit Barrieren im täglichen Leben. Dabei sind Selbstbestimmung und Selbständigkeit im Alltag grundlegende Voraussetzungen für eine würdevolle Lebensführung im Alter. Um den Bedürfnissen und Anforderungen der alternden Gesellschaft gerecht zu werden, gilt es vorrangig bauliche und technische Anpassungen im Wohnungsbestand vorzunehmen.

Das primäre Ziel der folgenden Ausarbeitung, ausgehend von einer ausführlichen Untersuchung der Folgen der demografischen Entwicklung in Deutschland, ist, bestehende bzw. potenzielle Barrieren im Mietwohnungsbestand zu identifizieren und darzustellen, sowie daraus barrierereduzierende Maßnahmen aus baulicher und technischer Sicht zu erschließen. Hierfür sollen die im Mietwohnungsbestand praktisch umsetzbaren Maßnahmen und bereits erfolgreich realisierte Umbauprojekte Impulsgeber sein. Mit dem Fokus auf altersgerechte Anpassungs- und Umbaumaßnahme im Mietwohnungsbestand wird bewusst diese thematische Einschränkung gewählt. Weitere im Zusammenhang mit den demografischen Entwicklungen stehenden Themenfelder werden aus die-

---

<sup>8</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 11.

<sup>9</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 53.

<sup>10</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 29.

<sup>11</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 47.

sem Grund in der folgenden Arbeit nicht behandelt. Ebenso sind entsprechende Anpassungs- und Umbaumaßnahme bei Neubauten oder hinsichtlich selbstgenutzter Eigentumswohnungen keine Inhalte dieser Arbeit.

## **1.2 Aufbau der Arbeit**

Die Identifizierung und Darstellung von Barrieren, sowie die Ableitung erforderlicher Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand, bedarf zunächst einer gründlichen Ursachenuntersuchung der herrschenden demografischen Problematik in Deutschland und der bereits spürbaren Folgen für die Wohnungswirtschaft.

Dazu wird in dem Abschnitt 2.1 ausführlich auf die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland bis heute und in den Abschnitten 2.1.1-2.1.2 auf die Fertilitäts- und Mortalitätsrate eingegangen. Weiterhin wird unter Punkt 2.2 die Altersstruktur, insbesondere die Altersheterogenität von Senioren und die Hilfe- und Pflegebedürftigkeit in Deutschland, zur weiterführenden Auseinandersetzung mit der Thematik, behandelt. Die Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2060, im Abschnitt 2.3, geben einen Ausblick. Im darauffolgenden Abschnitt 2.4 wird die zentrale Begrifflichkeit „altersgerecht“ im thematischen Zusammenhang definiert, bevor anschließend die demografischen Grundlagen durch die Erläuterung zum Bestand und Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Deutschland, abgeschlossen werden.

Im 3. Kapitel wird sich der Autor dieser Arbeit dem wesentlichen Handlungsdrang in dem dargestellten Kontext, nämlich der altersgerechten Barrierereduzierungen im Mietwohnungsbestand, widmen. Dazu werden zunächst im Abschnitt 3.1 die von Senioren genutzten Wohnformen veranschaulicht, um die Wohnsituation von Senioren in Deutschland zu konkretisieren. Im Abschnitt darauf, folgen Erläuterungen zu den Ursachen von Barrieren im Bestand, während die Kapitelabschnitte 3.2.1-3.2.5 anschaulich die verschiedenen Barrieren darstellen. Anschließend werden im Kapitel 3.3 explizit die barrierereduzierenden Maßnahmen, unter Einbeziehung der DIN 18040-2 und den Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“, differenziert und anhand verschiedener Beispiele näher beleuchtet.

Im Kapitel 4 soll eine Umsetzungsanalyse anhand ausgewählter Modell erfolgen. Dazu werden zunächst die einzelnen Modellvorhaben hinsichtlich barriereabbauender Maßnahmen vorgestellt. Anschließend werden bereits realisierte Ergebnisse ausgewählter Vorhaben erläutert.

Die Realisierung einer barrierearmen oder barrierefreien Wohnung ist unumgänglich mit entsprechenden Kosten verbunden. Im Kapitel 5 sollen mögliche Finanzierungsoptionen betrachtet werden. Dabei soll unter 5.1. untersucht werden, inwiefern eine Umlage der Kosten seitens des Vermieters auf den Mieter der Wohnung möglich ist. Im Abschnitt

5.2 wird abschließend die Förderung im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“, als eine optionale Finanzierungsmöglichkeit für den Vermieter betrachtet. Die Schlussbemerkung des Autors schließt den Gang der Untersuchung der vorliegenden Arbeit zusammenfassend ab.

## 2 Grundlagen der demografischen Entwicklung

Das folgende Kapitel liefert im thematischen Zusammenhang einen Einstieg in die Entwicklung der demografischen Prozesse in Deutschland. Dabei wird zunächst die Bevölkerungsentwicklung bis heute, in Abhängigkeit von mehreren Faktoren, erläutert. In diesem Kontext werden die Fertilitätsrate und die Mortalitätsrate, als bedeutende Größen erwähnt. Weiterhin wird die Altersstruktur der deutschen Bevölkerung, unter Berücksichtigung der Altersheterogenität, sowie der Hilfe- und Pflegebedürftigkeit, dargestellt und differenziert. Den abschließenden Ausblick und das zu erwartende Ausmaß der demografischen Entwicklung, wird die Bevölkerungsprognose bis 2060 geben. Zuletzt wird für das Verständnis der nachfolgenden Kapitel dieser Arbeit, die zentrale Begrifflichkeit „altersgerechtes Wohnen“ definiert, um im anschließenden Kapitel 2.5 den aktuellen Bestand und den künftigen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum bestimmen zu können.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Ursprünge der aktuell herrschenden demografischen Struktur ruhen daher, dass folgenschwere Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung stattgefunden haben. Die Tabelle 1 soll die relevanten Zusammenhänge verdeutlichen:

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1871- 2011 in absoluten Zahlen**

Jahr	Bevölkerung in Tsd.
1871	40.997
1880	45.095
1890	49.241
1900	56.046
1910	64.568
1925	63.166
1935	68.871
1939	69.314
1950	69.346
1960	73.147
1970	78.069
1980	78.397
1990	79.753
2000	82.260
2001	82.440
2002	82.537
2003	82.532
2004	82.501
2005	82.438
2006	82.315
2007	82.218
2008	82.002

2009	81.802
2010	81.752
2011	80.219

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2011, S. 34.

Die tabellarische Übersicht stellt die Veränderung der Bevölkerung ab dem Jahr 1871, dem Beginn der Volkszählung im Deutschen Reich, bis einschließlich dem Jahr 2011 dem erstmalig gesetzlich vereinbarten Zensus<sup>12</sup>, dar.<sup>13</sup> Aus dieser Übersicht ist zu entnehmen, dass die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zunächst von einer stetigen Zunahme der Bevölkerungszahl gekennzeichnet war. Diese nahm rapide in dem Zeitraum 1871-1960 zu. Dabei erfolgte ein zunehmender Anstieg von rund 41 Millionen Einwohner im Jahr 1871 auf knapp 69 Millionen dieser im Jahre 1935.<sup>14</sup> Im Jahre 1960 war dann die Bevölkerungszahl höher als 70 Millionen und im Jahre 2000 überstieg sie erstmalig die 80 Millionen Grenze.<sup>15</sup> Nachdem jedoch die Zahl der Einwohner im Jahre 2002 den Höchststand von mehr als 82,5 Millionen erreicht hatte, sank die Einwohnerzahl stetig ab.<sup>16</sup> In der Zeitspanne zwischen 2002 und 2010 verzeichnete das Statistische Bundesamt einen Rückgang von 82,54 Millionen auf 81,75 Millionen Einwohner in Deutschland.<sup>17</sup> Laut den Ergebnissen des Zensus 2011 beläuft sich die aktuelle Einwohnerzahl Deutschlands auf rund 80,21 Millionen und bestimmt somit eine Bevölkerungsabnahme von rund 1,5 Millionen gegenüber dem Vorjahr.<sup>18</sup>

Die Gründe für den Verlauf einer solch unterschiedlichen Wachstumsdynamik in Deutschland sind vielschichtig. Vordergründig wird die Entwicklung der Bevölkerung jedoch durch die wesentlichen Parameter Altersstruktur, in Verbindung mit der Lebenserwartung, der Geburten- und Sterberate, sowie der Zu- und Abwanderung bestimmt. In den folgenden Abschnitten sollen diese genauer, im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung, definiert und erläutert werden.

### 2.1.1 Fertilitätsrate

Die Entwicklungsprozesse der Bevölkerung werden durch die Geburtenrate bzw. Fertilitätsrate bestimmt. Diese beschreibt im Wesentlichen die Zahl der Kinder, die jede

<sup>12</sup> Anm. Zensus 2011 definiert die erste gesamtdeutsche Volkszählung im Jahre 2011. Verfügbar unter <https://www.zensus2011.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.

<sup>13</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bpb.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.

<sup>14</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bpb.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.

<sup>15</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bpb.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.

<sup>16</sup> Vgl. Just 2013, S. 9.

<sup>17</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bpb.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.

<sup>18</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2014 c), verfügbar unter <https://www.zensus2011.de>. Aufgerufen am 15.06.2014.

Frau im gebärfähigen Alter durchschnittlich zu Welt bringt.<sup>19</sup> Dabei liegt das Alter der Frauen im gebärfähigen Alter und somit potenzieller Mütter, laut Statistik, zwischen 15 und 49 Jahren:<sup>20</sup>

**Tabelle 2: Das durchschnittliche Alter der Mütter bei der Geburt ihres ersten Kindes 2012**

Gebiet	Insgesamt	1. Kind	2. Kind	3. Kind	4. und weiteres Kind
Deutschland	30,7	<b>29,2</b>	31,6	33,0	34,2

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2014 a), verfügbar unter <https://www.destatis.de>.

Aufgerufen am 15.06.2014.

Das Statistische Bundesamt verzeichnete im Jahre 2012, dass Frauen durchschnittlich im Alter von 29,2 Jahren das erste Kind gebären. Die durchschnittliche Geburtenziffer liegt dabei bei 1,3 Kindern je Frau:<sup>21</sup>

**Tabelle 3: Zusammengefasste Geburtenziffer nach Kalenderjahren**

Jahr	Deutschland
1990	1,454
1995	1,249
2000	1,378
2005	1,340
2010	1,393
2011	1,387
<b>2012</b>	<b>1,378</b>

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2014 b), verfügbar unter <https://www.destatis.de>.

Aufgerufen am 15.06.2014.

Die Ursachen, die zu einer derartigen Entwicklung der Geburtenrate geführt haben, sind unterschiedlich. Aus der Tabelle 2 ist das bereits erwähnte durchschnittliche Alter der Mütter bei der Geburt ihres ersten Kindes zu entnehmen. Es liegt mit 29,2 Jahren im Jahre 2012 verhältnismäßig hoch, wenn im Jahre 1960 das Durchschnittsalter bei 25 Jahren lag.<sup>22</sup> Dieses vergleichsweise hohe Alter der Mütter bei der Erstgeburt ihres Kindes, ist einerseits durch den verlängerten Bildungs- und Ausbildungszeitraum in der Jugend der Frauen, sowie dem Drang nach ersten beruflichen Erfahrungen vor der Mutterschaft, zu erklären.<sup>23</sup> Denn aus Sicht der heutigen Arbeitsteilung in den Familien, sind es vermehrt Frauen, die durch die Geburt eines Kindes an die häuslichen Pflichten gebunden sind und somit den Verzicht auf die berufliche Emanzipation erfahren müssen.<sup>24</sup> Dieser frühzeitigen und traditionellen Familiengründung wird in der modernen Gesellschaft versucht entgegen zu wirken, in dem die Priorität in der Realisierung der beruflichen Ziele liegt. Durch die staatliche Schaffung von Maßnahmen und Perspektiven, im Hinblick auf eine gesetzliche Frauenquote bzw. die Gleichstellung der Frauen in Betrieben, fühlen sich potenzielle Mütter angespornt, vordergründig ihre

<sup>19</sup> Vgl. Just 2013, S. 12.

<sup>20</sup> Vgl. Just 2013, S. 12.

<sup>21</sup> Vgl. Sailer 2005, S. 78.

<sup>22</sup> Vgl. Roloff 2005, S. 26.

<sup>23</sup> Vgl. Meyer 2004, S. 59.

<sup>24</sup> Vgl. Meyer 2004, S. 59.

berufliche Bildung und die Steigerung ihrer Karrierechancen auszubauen.<sup>25</sup> Diese starke Bildungs- und Berufsorientierung führt allerdings dazu, dass die Karriere deutlich im Fokus steht und der Kinderwunsch soweit aufgeschoben wird, dass nur noch ein Kind in die familiäre Planung eingeht oder ein gänzlicher Verzicht auf Kinder erfolgt.<sup>26</sup> Dem zur Folge entsteht vermehrt eine Spätmutterschaft, die aus medizinischer Sicht zusätzlich das Risiko einer ungewollten Kinderlosigkeit mit sich bringt.<sup>27</sup> Ein Absenken des Geburtenniveaus ist aus diesen Gründen absehbar und unvermeidbar.

Ein weiterer ausschlaggebender Aspekt, hinsichtlich der Kinderplanung, ist die herrschende Kindergartenplatzproblematik, die Schwierigkeiten, insbesondere bei der Betreuung der Kinder berufstätiger Eltern, darstellt.<sup>28</sup> Dadurch werden Frauen der Tatsache ausgesetzt, dass eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf auch im Alltag nur bedingt erfolgreich zu realisieren ist.<sup>29</sup> Zudem ist die Verwirklichung eines Kinderwunsches mit einem hohen finanziellen Aufwand und folglich der Zurückstellung eigener Wünsche und Lebensentwürfe verbunden, die mit den Vorstellungen und Ansprüchen der heutigen Frauen zu kollidieren scheinen. Kinder werden in der heutigen Konsumgesellschaft als „Luxus“ betrachtet und dienen, anders als in der Vergangenheit, nicht mehr der Unterstützung in der Familie.<sup>30</sup>

Schließlich kann in der heutigen Zeit und Gesellschaft der Kinderwunsch auch aus medizinischer Sicht gesteuert werden. Verhütungsmittel führen zu einer besseren Planbarkeit einer Schwangerschaft und im Umkehrfall auch zu Vermeidung dieser, bedingt durch die persönliche Lebenssituation.

Aktuell beziffert das Statistische Bundesamt die Zahl der Lebendgeborenen im Jahre 2012 mit 673.544 Kindern, dagegen lag die Zahl der Sterbefälle bei 869.582.<sup>31</sup> Dem zur Folge wird die Zahl der Gestorbenen durch die Geburtenzahl nicht ausgeglichen und führt deshalb zu einem Geburtendefizit von 196.038 Kindern, welches künftig fortschreiten wird.<sup>32</sup>

---

<sup>25</sup> Vgl. Meyer 2004, S. 60.

<sup>26</sup> Vgl. Meyer 2004, S. 60.

<sup>27</sup> Vgl. Roloff 2005, S. 25.

<sup>28</sup> Vgl. Meyer 2004, S. 59.

<sup>29</sup> Vgl. Sailer 2005, S. 78.

<sup>30</sup> Vgl. Roloff 2005, S. 25.

<sup>31</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bpb.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.

<sup>32</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bpb.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.



**Tabelle 4: Geburten und Sterbefälle in Deutschland von 1950-2012 in absoluten Zahlen**

Jahr	Lebendgeborene			Gestorbene			Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen (-)
	männ- lich	weib- lich	insge- samt	männ- lich	weib- lich	insge- samt	
1950	578 191	538 510	1 116 701	375 323	373 006	748 329	368 372
1960	648 928	612 686	1 261 614	446 999	429 722	876 721	384 893
1970	537 922	509 815	1 047 737	482 696	492 968	975 664	72 073
1980	444 148	421 641	865 789	455 924	496 447	952 371	-86 582
1990	465 379	440 296	905 675	425 093	496 352	921 445	-15 770
2010	347 237	330 710	677 947	409 022	449 746	858 768	-180 821
2011	339 899	322 786	662 685	407 628	444 700	852 328	-189 643
2012	345 629	327 915	673 544	416 423	453 159	869 582	-196 038

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2011, S. 55.

Dieses fortschreitende Geburtendefizit kann insbesondere seit 2011 durch vorhandene Wanderungsgewinne teilweise ausgeglichen werden.<sup>33</sup> Die starke Zuwanderung nach Deutschland wurde unter anderem durch die entstandene Staatsschuldenkrise in Südeuropa beeinflusst, die zu einer hohen Arbeitslosenquote in den jeweiligen Ländern führte.<sup>34</sup> Dieser Zustand motivierte und drängte zur Auswanderung vieler Menschen und somit zu einer Zuwanderung unter anderem nach Deutschland. Zudem stieg die Zahl der Asylsuchenden, aufgrund herrschender Kriege in den entsprechenden Ländern.<sup>35</sup> Seit 2008 ist ein Anstieg der Kriegsflüchtlinge von 28.000 Personen auf 53.000 im Jahre 2011 zu vermerken.<sup>36</sup> Jedoch reichen die Zuwanderungsgewinne nicht aus, ein Gleichgewicht zwischen Geburten und Sterbefällen bzw. einen Geburtenüberschuss, welcher bis Anfang der 70-er Jahre herrschte, herzustellen.<sup>37</sup> Denn bis 1970 war eine positive natürliche Bilanz zwischen den Geburten und Sterbefällen festzustellen.<sup>38</sup> Die Ursachen hierfür werden genauer im Zusammenhang mit der Mortalitätsrate, die im folgenden Abschnitt beschrieben wird, erläutert.

## 2.1.2 Mortalitätsrate

Die natürliche Bevölkerungsstruktur wird, wie im vorherigen Abschnitt bereits angedeutet, auch durch die Mortalitätsrate bzw. die Sterberate in einem Land bestimmt. Diese definiert die Anzahl der Todesfälle in der Gesamtbevölkerung und beeinflusst

<sup>33</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bpb.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.

<sup>34</sup> Vgl. Just 2013, S. 9.

<sup>35</sup> Vgl. Just 2013, S. 10.

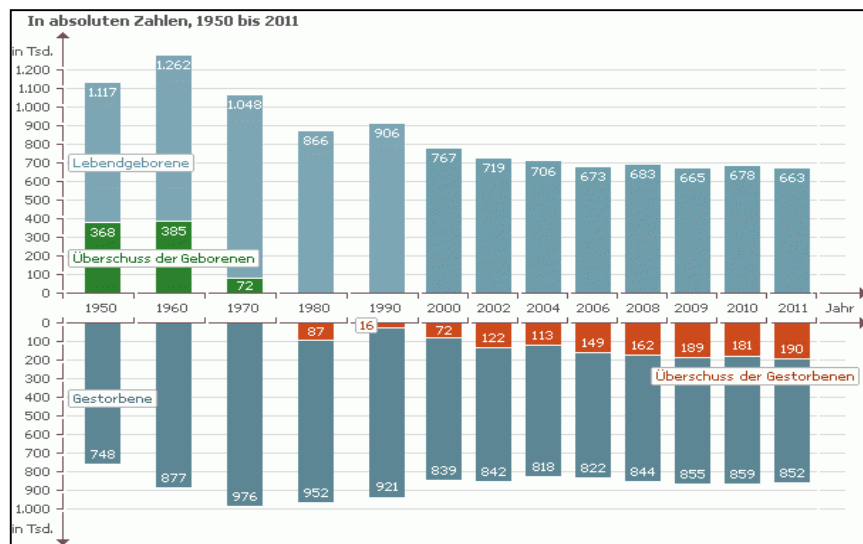
<sup>36</sup> Vgl. Just 2013, S. 10.

<sup>37</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bpb.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.

<sup>38</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bpb.de>. Aufgerufen am 14.06.2014.

verhältnismäßig die Zahl der Einwohner. Zur der Anzahl an Todesfällen gehören neben Unfällen mit Todesfolge und Kriminaldelikten, sowie Todesfällen aufgrund von Krankheiten, auch welche, die durch Totgeburten oder die Sterblichkeit im hohen Alter verursacht werden. Wie bereits erläutert, übersteigt aktuell die Zahl der Sterbefälle die Zahl an Geburten. Aus der Abbildung 1 sind die folgenden Zusammenhänge zu entnehmen:

**Abbildung 1: Geborene und Gestorbene von 1950-2011**



Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung 2014 b), verfügbar unter <http://www.bpb.de>.

Aufgerufen am 19.06.2014.

Einen besonders auffälligen Geburtenanstieg verzeichnet das Statistische Bundesamt in den Jahren 1960-1964, der Zeit der sogenannten „Babyboomer“, welche als geburtenstarke Jahrgänge bezeichnet werden.<sup>39</sup> Dort war die Zahl der Geburten auf 1,26 Millionen angestiegen und ist auf den Optimismus und die Wirtschaftserfolge der Nachkriegsjahre, die viele Leben forderten, zurückzuführen.<sup>40</sup> Außerdem führten die starke Heiratshäufigkeit, sowie die hohe Wertstellung der Familie, zu einem intensiven Kinderwunsch.<sup>41</sup> In dieser Zeit überstieg die Geburtenhäufigkeit eindeutig die Mortalitätsrate, denn die Geburtenziffer lag bei 2,5 Kindern je Frau.<sup>42</sup> Dieser starke Anstieg der Geburtenzahl blieb jedoch solange, bis Ende der 60-er Jahre die Einführung der Antibabypille erfolgte, die ungewünschte Schwangerschaften vermied und somit zu einem Geburtenrückgang führte. Zudem fand 1972 die Liberalisierung der Gesetzgebung zum Schwangerschaftsabbruch, die ebenfalls zum Geburtenrückgang beitrug.<sup>43</sup> Fortan sankt die Zahl der Geburten so stark, dass diese erstmals nach der

<sup>39</sup> Vgl. Schmid 2000, S. 14.

<sup>40</sup> Vgl. Schmid 2000, S. 14.

<sup>41</sup> Vgl. Roloff 2005, S. 25.

<sup>42</sup> Vgl. Roloff 2005, S. 25.

<sup>43</sup> Vgl. Roloff 2005, S. 25.

Kriegszeit unter die Zahl der Sterbefälle sank.<sup>44</sup> Folglich überstieg 1980 die Sterberate erstmalig die Geburtenrate und führt zu einem Defizit, der bis heute anhält.

Wird der beschriebene geburtenstarke Jahrgang heute betrachte, so ist festzustellen, dass sich die Neugeborenen der 60-er Jahre heute im mittleren Alter befinden. Künftig werden diese in das hohe Alter rücken, in welchem die Anfälligkeit für altersbedingte Krankheiten, sowie die Hilfe-und Pflegebedürftigkeit steigen und folglich zu einem Anstieg der Sterblichkeit führen werden.<sup>45</sup> An dieser Stelle ist festzuhalten, dass Sterblichkeit eine natürliche Konsequenz des hohen Alters ist. Sie ist folglich auch von der Struktur des Alters der Bevölkerung abhängig.

Im nächsten Abschnitt soll deshalb die Altersstruktur der deutschen Bevölkerung, unter Berücksichtigung der heutigen Lebenserwartung der Menschen, sowie der Heterogenität der älteren Einwohner erläutert werden. Weiterhin soll die erwähnte Hilfe-und Pflegebedürftigkeit im Alter, als Folge der Alterung, beschrieben werden.

## 2.2 Altersstruktur

Wie bereits im Abschnitt 2.1.2 erläutert, steht die Mortalität mit der Lebenserwartung eines Menschen in einem engen Zusammenhang. Im Folgenden wird diese als durchschnittliche<sup>46</sup> und fernere<sup>47</sup> Lebenserwartung konkretisiert. Diese beiden Faktoren werden seit der Gründung des Deutschen Reichs regelmäßig mit Hilfe von so genannten Periodensterbetafeln nachgewiesen und dokumentiert.<sup>48</sup>

In Form der durchschnittlichen Lebenserwartung kann explizit aufgezeigt werden, wie viele Lebensjahre Neugeborene, männliche oder weibliche, zu erwarten hätten, wenn das zu einem definierten Zeitpunkt beobachtet Sterberisiko der Bevölkerung in den jeweiligen Altersjahren, während ihres ganzen Lebens, unverändert bleiben würde.<sup>49</sup>

Soll dabei für eine bestimmte Altersgruppe, wie beispielsweise die der 65-Jährigen, die Anzahl der weiteren Lebensjahre beschrieben werden, so werden diese durch die durchschnittliche fernere Lebenserwartung zusammengefasst.<sup>50</sup>

Laut dem Statistischen Bundesamt hat sich das Sterberisiko kontinuierlich reduziert,

---

<sup>44</sup> Vgl. Roloff 2005, S. 25.

<sup>45</sup> Vgl. Roloff 2005, S. 25.

<sup>46</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2014 d), verfügbar unter <https://www.destatis.de>. Aufgerufen am 19.06.2014.

<sup>47</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2014 d), verfügbar unter <https://www.destatis.de>. Aufgerufen am 19.06.2014.

<sup>48</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2014 d), verfügbar unter <https://www.destatis.de>. Aufgerufen am 19.06.2014.

<sup>49</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2014 d), verfügbar unter <https://www.destatis.de>. Aufgerufen am 19.06.2014.

<sup>50</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2014 d), verfügbar unter <https://www.destatis.de>. Aufgerufen am 19.06.2014.

während die Lebenserwartung konstant im Anstieg ist.<sup>51</sup> Zur dieser Entwicklung des Sterberisikos haben vordergründig die Fortschritte in der medizinischen Versorgung, der Hygiene und der Ernährung beigetragen.<sup>52</sup> Aber auch verbesserte Arbeitsbedingungen und zunehmender materieller Wohlstand sind entscheidend.<sup>53</sup> Somit führen verbesserte Lebensumstände und die fortschreitende Verbesserung in der Medizin zum einem Anstieg der Lebenserwartung.<sup>54</sup> Die folgende tabellarische Übersicht veranschaulicht die Lebenserwartung der Bevölkerung, im Zeitraum von 2006 bis 2011, aufgeteilt nach Altersgruppen und Geschlecht:

**Tabelle 5: Durchschnittliche und fernere Lebenserwartung von Männern und Frauen nach Altersgruppen in Jahren**

<b>Lebenserwartung in Deutschland</b>					
Durchschnittliche und fernere Lebenserwartung nach ausgewählten Altersstufen					
Sterbetafel		2006/08	2007/09	2008/10	2009/11
Alter 0	Männer	77,17	77,33	77,51	77,72
	Frauen	82,40	82,53	82,59	82,73
Alter 20	Männer	57,74	57,90	58,05	58,25
	Frauen	62,85	62,97	63,03	63,16
Alter 40	Männer	38,44	38,59	38,73	38,93
	Frauen	43,20	43,32	43,37	43,50
Alter 60	Männer	20,93	21,04	21,16	21,31
	Frauen	24,71	24,81	24,85	24,96
Alter 65	Männer	17,11	17,22	17,33	17,48
	Frauen	20,41	20,52	20,56	20,68
Alter 80	Männer	7,65	7,67	7,71	7,77
	Frauen	8,97	9,04	9,06	9,13

Quelle: Statistisches Bundesamt 2014 e), verfügbar unter <https://www.destatis.de>. Aufgerufen am 20.06.2014.

Neben der Tatsache, dass Frauen im Schnitt mit 82,73 Jahren länger leben als Männer, deren Lebenserwartung 77,72 Jahre nach ihrer Geburt beträgt, ist außerdem deutlich zu erkennen, dass insbesondere die Lebenserwartung der älteren Generation ab 60 Jahren beachtlich steigt. Dem zur Folge wird der Anteil an älteren Menschen auch in Zukunft präsent sein. Bereits heute verzeichnet das Statistische Bundesamt 15 Millionen Menschen, die über 65 Jahre alt sind.<sup>55</sup> Daraus ergeben sich entscheidende Folgen für die deutsche Bevölkerung. Der Sektor der älteren Generation überwiegt in der Altersstruktur. Dieser Zustand resultiert einerseits aus dem Geburtendefizit und somit einem fortschreitenden Nachwuchsmangel und andererseits aus der zunehmenden Lebenserwartung der Menschen, die zu einem Rückgang der Sterblichkeit im Alter

<sup>51</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 29.

<sup>52</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 29.

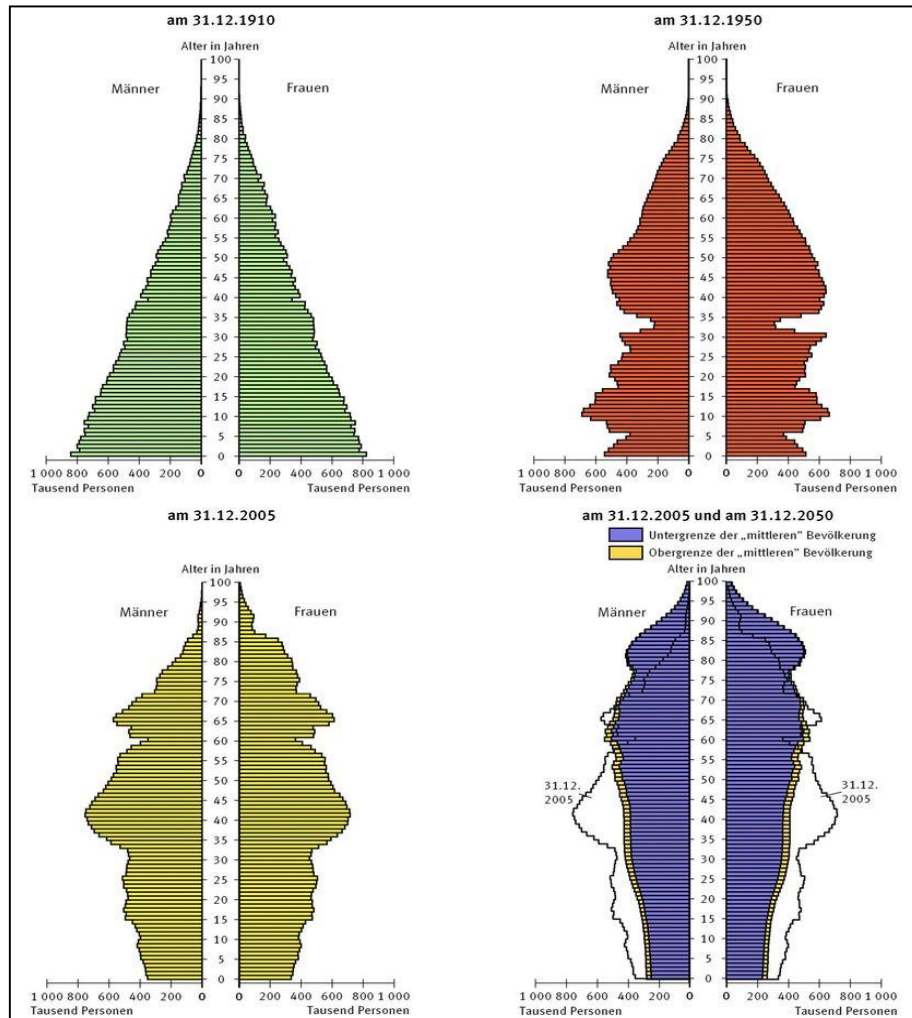
<sup>53</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 29.

<sup>54</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 29.

<sup>55</sup> Vgl. Just 2005, S. 4.

führt.<sup>56</sup> Es folgt somit, dass mehr ältere Menschen in höheren Altersgruppen in Deutschland leben.<sup>57</sup> Dieses Ungleichgewicht im Altersaufbau wird in der nachfolgenden Abbildung der Alterspyramiden verdeutlicht:

**Abbildung 2: Alterspyramiden der Jahre 1910, 1950, 2005 und 2050 im Vergleich**



Quelle: Statistisches Bundesamt 2009, S. 15.

Die Form einer typischen Pyramide besaß die Alterspyramide im Jahre 1910, im Deutschen Reich.<sup>58</sup> Eine wesentliche Veränderung erfuhr diese im Altersaufbau von 1950. Dort haben besonders die beiden Weltkriege, sowie die Weltwirtschaftskrise 1930, spürbare Kerben in der Altersverteilung hinterlassen.<sup>59</sup> Aus der Alterspyramide im Jahr 2005 lässt sich eindeutig schließen, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 60-Jahre, die heutige Altersmitte dominieren und künftig die Sparte der Senioren und Hochbetagten erreichen werden.<sup>60</sup> Dagegen sind die jüngeren Jahrgänge, aufgrund der niedrigen Geburtenzahlen, schwach besetzt.<sup>61</sup>

<sup>56</sup> Vgl. Schmid 2000, S. 17.

<sup>57</sup> Vgl. Schmid 2000, S. 17.

<sup>58</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 14.

<sup>59</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 14.

<sup>60</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 14.

<sup>61</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 14.

Auf die künftigen Veränderungen in der Altersstruktur und ihre Folgen für die Entwicklung der deutschen Bevölkerung, wird im abschließenden Abschnitt dieses Kapitels, der Bevölkerungsprognose bis 2060, explizit eingegangen. Auf weitere Erläuterungen einer Prognose wird aus diesem Grund an dieser Stelle verzichtet.

Besonders deutlich wird die Altersstrukturentwicklung durch Definition des sogenannten Altenquotienten wiedergespiegelt (siehe Formel 1).<sup>62</sup> Dieser beschreibt das Verhältnis der älteren Bevölkerung, die nicht mehr erwerbsfähig ist, zum Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung, auf je 100 Personen und dient als rechnerischer Indikator der Alterung eines Landes:<sup>63</sup>

**Formel 1: Berechnung des Altenquotienten in Personen**

$$\frac{\text{Bevölkerungsanteil ab 60 bzw. 65 Jahren}}{\text{Bevölkerungsanteil von 20 bis 64 Jahren}} \times 100 \text{ Personen} = \text{Altenquotient} \quad (1)$$

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Stiehr 2004, S. 89.

In diesem Kontext ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Altenquotient nicht um die Festlegung und Abgrenzung des Alters für Erwerbsfähige oder nicht Erwerbsfähige handelt, da dies nicht nur altersabhängig ist. Es handelt sich lediglich um eine rechnerische Abschätzung der Altersstruktur.<sup>64</sup>

Das Statistische Bundesamt verzeichnete im Jahre 2010 45,2 Millionen Menschen der Altersgruppe der 20 bis unter 60-Jährigen, während im selben Jahr 21,5 Millionen Menschen die Altersgruppe der 60 und über 60-Jährigen darstellten.<sup>65</sup> Daraus folgt, dass auf 100 Personen der mittleren Altersgeneration ca. 48 Personen der älteren Generation entfallen.<sup>66</sup> An dieser Stelle wird deutlich, dass die Altersgruppe der Senioren verhältnismäßig stark die Bevölkerungsstruktur in Deutschland dominiert. Die Alterspyramide wird, wie in der Abbildung 2 dargestellt, immer mehr die Form einer Urne annehmen.<sup>67</sup> Dazu wird der bereits aktuell herrschende hohe Anteil an Älteren beitragen, welcher künftig, durch die prognostizierte lange fernere Lebenserwartung, zu einer Verschiebung in den oberen Abschnitt der Alterspyramide führen wird. Insgesamt lässt sich die Verteilung der Altersgruppen in der deutschen Bevölkerung folgendermaßen grafisch darstellen:

---

<sup>62</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 89.

<sup>63</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 89.

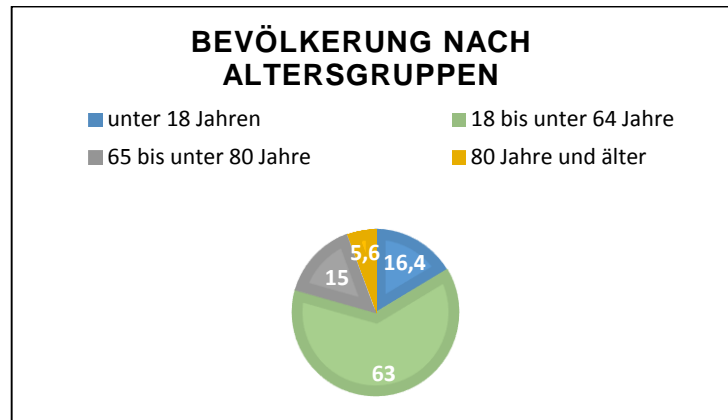
<sup>64</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bib-demografie.de>. Aufgerufen am 21.06.2014.

<sup>65</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 20.

<sup>66</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 20.

<sup>67</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 14.

**Abbildung 3: Verteilung der Hauptaltersgruppen in der Bevölkerung 2011, in %**



Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013, S. 18.

Daraus ist ersichtlich, dass der Anteil an jüngeren Menschen unter 18 Jahren unter dem der älteren Menschen ab 65 Jahren liegt. Insgesamt entfallen 20,6% der Bevölkerung auf die Altersgruppe der Senioren. Allerdings erscheint es nicht direkt ersichtlich zu sein, ab welchem Alter eine Person als alt gilt bzw. zu der Alterskategorie der Senioren gehört. Für die Festlegung des Zeitpunkts, ab welchem jemand als Senior gilt, existieren keine konkreten Angaben oder Definitionen.<sup>68</sup> Aus diesem Grund soll in dem folgenden Abschnitt versucht werden, die Alterskategorien im Alter zu differenzieren und somit die Heterogenität der Bevölkerung im Alter erläutert werden.

### **2.2.1 Altersheterogenität**

Ab welchem Alter es eine Person als „alt“ oder „älter“ zu bezeichnen gilt, ist nur bedingt möglich zu konkretisieren. Werden biologische Definitionen als maßgebende zur Identifikation des Altsein herangezogen, so orientieren sich diese oftmals an der Anzahl gelebter Jahre in Kombination mit der physischen Verfassung der jeweiligen Person.<sup>69</sup> Dem zur Folge gehören eher Menschen hohen Alters, mit schlechter körperlicher Verfassung, zu der Kategorie der Rentner. Darunter können allerdings auch Personengruppen jüngeren oder auch mittleren Alters aufgrund ihrer körperlichen oder seelischen Umstände fallen, die zu Frührentner und somit rein von dem Wortstamm dieses Begriffes, zu der Kategorie der Rentner gezählt werden können. Dem gegenüber stehen andererseits Personengruppen, die sich zwar nicht mehr im erwerbsfähigen Alter befinden und vermeintlich als Rentner bzw. Senioren gesehen werden, jedoch trotzdem physisch und psychisch fit genug sind, um sich aus diesen Gründen nicht dem Sektor der Rentner unterordnen zu wollen. Bereits hieran ist eine Vielfalt des Alters zu erkennen.

---

<sup>68</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 89.

<sup>69</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 89.

Weiterhin kann die Differenzierung der einzelnen Altersgruppen durch die bereits erwähnte Erwerbsfähigkeit einer Person erfolgen. Definitionen, die sich am Arbeitsmarkt orientieren, legen somit fest, dass jemand der aus dem erwerbsfähigen Alter ausscheidet, folglich als Ruheständler oder Rentner zu bezeichnen ist.<sup>70</sup> Im Umkehrschluss bedeutet es, dass alle die dem erwerbsfähigen Alter angehören, sich zu der Alterskategorie der jungen oder mittleren zählen können. Jedoch angesichts fließender Grenzen des Ausstiegsalters aus der Erwerbsfähigkeit, verliert diese Art der Altersabgrenzung zunehmender an Gültigkeit.<sup>71</sup> Das Renteneintrittsalter für die jeweiligen Jahrgänge lässt sich wie folgt darstellen:

**Tabelle 6: Altersgrenzen in Abhängigkeit vom Geburtsjahr  
für den Bezug der Regelaltersrente, in Jahren und Monaten**

für den Geburtsjahrgang	erfolgt eine Anhebung um Monate	auf Vollendung eines Lebensalters von
1947	1	65 Jahren und 1 Monat
1948	2	65 Jahren und 2 Monaten
1949	3	65 Jahren und 3 Monaten
1950	4	65 Jahren und 4 Monaten
1951	5	65 Jahren und 5 Monaten
1952	6	65 Jahren und 6 Monaten
1953	7	65 Jahren und 7 Monaten
1954	8	65 Jahren und 8 Monaten
1955	9	65 Jahren und 9 Monaten
1956	10	65 Jahren und 10 Monaten
1957	11	65 Jahren und 11 Monaten
1958	12	66 Jahren
1959	14	66 Jahren und 2 Monaten
1960	16	66 Jahren und 4 Monaten
1961	18	66 Jahren und 6 Monaten
1962	20	66 Jahren und 8 Monaten
1963	22	66 Jahren und 10 Monaten
ab 1964	24	67 Jahren

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Sozialgesetzbuch (SGB VI) 2008, § 235, Abs. 2.

Daran ist zu erkennen, dass das Renteneintrittsalter gesetzlich in einer Altersspanne von 65 Jahren, für Menschen, die bis einschließlich 1957 geboren sind, 66 Jahren, für Menschen die bis einschließlich 1963 geboren sind, bis 67 Jahren, für alle die nach 1964 geboren sind, definiert ist. Dem zur Folge lässt sich auch hieraus nicht eindeutig auf die gesuchte Definition schließen.

<sup>70</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 90.

<sup>71</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 90.



Stiehr orientiert sich bei der Bestimmung der Gruppe Älterer an der unteren Altersgrenze von 50 Jahren.<sup>72</sup> Sie stellt allerdings fest, dass sich durch die Festlegung auf die unterste Altersgrenze weitere Probleme ergeben, nämlich die der daraus resultierenden verschiedenen Generationen älterer Personengruppen.<sup>73</sup> Dazu zählt sie zum Beispiel die jüngeren Älteren, die mittlere Altersgeneration, sowie die der Hochaltrigen, die sich in ihren Lebenslagen wesentlich unterscheiden.<sup>74</sup> Beispielgebend demonstriert sie, dass für die Abgrenzung einzelner Altersgruppen im Alter, sich die Zugehörigkeit des knapp 100 Jahre alten Großvaters und seiner 50-jährigen Enkelin, zu ein und derselben Alterskategorie, nämlich der Rentner, erhebliche Schwierigkeiten darstellen.<sup>75</sup> Denn beide, sowohl der Hochbetagte Großvater, als auch die 50-Jährige Enkelin werden zu dem Sektor der Rentner zusammengefasst, obwohl zwischen ihnen ein erheblicher Altersunterschied liegt und sie sich durch ihre individuellen Lebenslagen spürbar voneinander abgrenzen.<sup>76</sup> Daraus ist zu schließen, dass auch durch diese Strategie, die Vielfalt im Alter durch eine einzige Begrifflichkeit nicht zusammengefasst oder definiert werden kann. Die Bevölkerung im Alter teilt sich in viele verschiedene Gruppen und Untergruppen.<sup>77</sup> Es können wie bereits festgestellt, grundsätzlich junge Alte, mittelalte Alte und hochaltrige Alte unterschieden werden.<sup>78</sup> Dazu kommen allerdings Umstände, wie die bereits erwähnte psychische und physische Verfassung, berufliche Leistungsfähigkeit, Lebenszufriedenheit, Partnerschaft oder auch Migrationshintergründe und Geschlechterspezifitäten, die die Ausprägung des Altsein individuell beeinflussen.<sup>79</sup> Diese Faktoren führen beispielsweise dazu, dass es gesunde, aktive und leistungsstarke ältere Menschen gibt, aber auch benachteiligte, einsame und erkrankte ältere Menschen.<sup>80</sup> Die Heterogenität im Alter wird damit eindeutig sichtbar.

Der Altenforscher und Historiker Peter Laslett unterteilt die unterschiedlichen Phasen im Leben in bestimmte Lebensalter. Die Grenzübergänge zum Altwerden definiert er nach dem sogenannten „Dritten“ und „Viertem Lebensalter“.<sup>81</sup> Er gründete diese Differenzierung auf Basis biomedizinischer und neurobiologischer Forschungen.<sup>82</sup> Daraus schlussfolgerte er, dass das dritte Lebensalter mit dem 60. Lebensjahr beginnt und das vierte Lebensalter mit dem 80. Lebensjahr.<sup>83</sup> Dabei charakterisiert sich das dritte Lebensalter

---

<sup>72</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 90.

<sup>73</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 90.

<sup>74</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 90.

<sup>75</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 90.

<sup>76</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 90.

<sup>77</sup> Vgl. Stiehr 2004, S. 90.

<sup>78</sup> Vgl. Stanjek 2012, S. 6.

<sup>79</sup> Vgl. Stanjek 2012, S. 4.

<sup>80</sup> Vgl. Stanjek 2012, S. 6.

<sup>81</sup> Vgl. Garms-Homolová 2001, S. 110.

<sup>82</sup> Vgl. Garms-Homolová 2001, S. 111.

<sup>83</sup> Vgl. Konzett 2014, verfügbar unter <http://www.forum-seniorenarbeit.de>. Aufgerufen am 22.06.2014.

durch eine eigenständige, nachberufliche und nachfamiliäre Phase, bei der die Familienplanung bereits abgeschlossen ist und die beruflichen Verpflichtungen zum Ende kommen.<sup>84</sup> Sie ist außerdem weitestgehend von einer guten geistigen und körperlichen Verfassung gekennzeichnet.<sup>85</sup> Das vierte Lebensalter ist dagegen geprägt von körperlichen und geistigen Einschränkungen, sowie partieller physischer und materieller Abhängigkeit.<sup>86</sup> Menschen, die das vierte Lebensalter bereits erreicht haben, sind auf äußere Hilfeleistungen angewiesen. Unter Hilfeleistungen sind insbesondere Maßnahmen zu verstehen, die auf Unterstützung im Falle von Pflegebedürftigkeit und Mobilitätseinschränkungen abzielen. Da die Hilfe- und Pflegebedürftigkeit in der Regel altersabhängig ist und der Bedarf an Wohnungen künftig, aufgrund der erläuterten demografischen Entwicklung, verstärkt auf ältere Menschen ausgerichtet werden muss, ist es wichtig sich mit der Hilfe- und Pflegebedürftigkeit im Alter auseinanderzusetzen. Diese stellt nämlich eine maßgebende Größe für die notwendigen Anpassungsmaßnahmen dar. Der folgende Abschnitt soll deshalb die Hilfe- und Pflegebedürftigkeit als Folge der Überalterung in Deutschland erläutern.

### **2.2.2 Hilfe- und Pflegebedürftigkeit im Alter**

Die Hilfe- und Pflegebedürftigkeit steht in einem engen Zusammenhang mit der Altersentwicklung. Sie betrifft vordergründig ältere Menschen. Die Wahrscheinlichkeit, dass der Sektor der älteren Generation mit zunehmenden Alter pflegebedürftig wird, steigt.<sup>87</sup> Aus den vorherigen Abschnitten, über die Grundlagen der demografischen Entwicklung, geht eindeutig hervor, dass eine Verschiebung in der Altersstruktur hin zu den höheren Altersklassen herrscht. Diese Verschiebung innerhalb der Bevölkerung wendet sich zusätzlich zu den Altersgruppen, die tendenziell in der Risikogruppe für Pflegebedürftigkeit oder stationär zu behandelnde Krankheiten sich befinden.<sup>88</sup> Das Statistische Bundesamt bezifferte 2011 rund 2,5 Millionen Menschen in Deutschland als pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes SGB XI.<sup>89</sup> Im Schnitt waren 83% der Pflegebedürftigen 65 Jahre alt und älter.<sup>90</sup> Einen Anteil von 36 % stellten die 85-Jährigen und Ältere in Bezug auf die Pflegebedürftigkeit dar.<sup>91</sup> Dem zur Folge ist der Anteil an pflegebedürftigen Senioren in Deutschland sehr stark präsent.

---

<sup>84</sup> Vgl. Konzett 2014, verfügbar unter <http://www.forum-seniorenarbeit.de>. Aufgerufen am 22.06.2014.

<sup>85</sup> Vgl. Konzett 2014, verfügbar unter <http://www.forum-seniorenarbeit.de>. Aufgerufen am 22.06.2014.

<sup>86</sup> Vgl. Konzett 2014, verfügbar unter <http://www.forum-seniorenarbeit.de>. Aufgerufen am 22.06.2014.

<sup>87</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2010, S. 5.

<sup>88</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2010, S. 5.

<sup>89</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2013, S. 7.

<sup>90</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2013, S. 7.

<sup>91</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2013, S. 7.

Aufgrund einer solchen Pflegebedarfsentwicklung wird in naher Zukunft, wenn die 65-Jährigen in das risikoreiche Alter der Pflegebedürftigkeit von 80 und mehr Jahren kommen, die Nachfrage nach stationären Versorgungsangeboten immens ansteigen, spezielle auch dann, wenn an den bestehenden Wohnungsangeboten, hinsichtlich der altersgerechten Anpassung, nichts geändert wird.<sup>92</sup>

Laut den Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2012 circa 1,76 Millionen Pflegebedürftige zu Hause, in den eigenen vier Wänden, versorgt und gepflegt.<sup>93</sup> Der überwiegende Teil davon sind ältere Personen.<sup>94</sup> Die Pflege im vertrauten Wohnumfeld scheint deshalb besonders wichtig für die ältere Bevölkerung zu sein, weshalb die Anpassung der bestehenden Wohnimmobilien gezielt der älteren Generation entsprechen muss. Die folgende Tabelle veranschaulicht die Zahl der Pflegebedürftigen im Alter, unterteilt nach stationärer und häuslicher Pflegeart:

**Tabelle 7: Pflegebedürftige nach Alter und Pflegeart zum Jahresende 2011**

<b>Alter in Jahren</b>	<b>Anzahl insgesamt in Tsd. bzw. Mio.</b>	<b>Davon zu Hause versorgt in Tsd. bzw. Mio.</b>	<b>Davon stationär in Heimen In Tsd. bzw. Mio.</b>	<b>Bevölkerung in Tsd. bzw. Mio.</b>
60-65	85.761	66.984	18.777	4.898.241
65-70	114.504	88.192	26.312	4.039.543
70-75	238.982	180.531	58.451	5.001.255
75-80	337.058	248.762	88.296	3.438.528
80-85	484.818	338.705	146.113	2.367.684
85-90	522.001	326.791	195.210	1.372.711
90 und mehr	381.911	206.318	175.593	660.829
insgesamt	2.501.441	1.758.321	743.120	81.843.743

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2013, S. 9.

Hieran ist zu erkennen, dass die Zahl der Pflegebedürftigen bedeutsam stark im Alter ab 80 bzw. 85 Jahren auftritt. Dieses Alter deckt die Definition des „vierten Lebensalters“ nach Paul Laslett ab und bringt altersbedingte Defizite mit sich. In diesem Alter nimmt die Verletzbarkeit des menschlichen Organismus zu, sodass auch das Risiko chronischer Erkrankungen zunimmt und folglich zu einem Anstieg der Hilfe- und Pflegebedürftigkeit in der Statistik führt.<sup>95</sup> Für die künftige Entwicklung und die Nachfrage nach entsprechenden Gegen- und Unterstützungsmaßnahmen ist diese Aussage von besonderer Bedeutung, denn künftig werden es immer mehr ältere Menschen in höheren Altersgruppen sein, die die Bevölkerung in Deutschland charakterisieren werden.

Trotz körperlicher und seelischer Beeinträchtigung, die im hohen Alter deutlich

<sup>92</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 23.

<sup>93</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2013, S. 7.

<sup>94</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2013, S. 8.

<sup>95</sup> Vgl. Kruse 2001, S. 24.

zunehmen, ist durch viele Befragungen und Untersuchungen festgestellt worden, dass ältere Menschen die vertraute Umgebung, sowie das Eigenheim nicht verlassen wollen.<sup>96</sup> Dies ist ebenfalls der hohen Zahl an häuslich gepflegten Bedürftigen, aus der Tabelle 7, zu entnehmen. Die künftigen Prognosen für der Hilfe-und Pflegebedürftigkeit im Alter beziffern einen stetigen Anstieg durch die fortschreitende Verschiebung in der Altersstruktur.

Wie sich die heutigen demografischen Umstände in Deutschland in Zukunft auf die gesamte Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2060 auswirken werden, soll das abschließende Kapitel zu den demografischen Grundlagen erläutern.

## **2.3 Bevölkerungsprognose 2060**

Die Überalterung und Schrumpfung der deutschen Gesellschaft wird auch in naher Zukunft aktuell bleiben. Gründe dafür, werden die fortschreitenden demografischen Trends sein, d.h. die Einwohner Deutschlands werden immer älter werden, die Geburtenhäufigkeit wird weiterhin zu einem Geburtendefizit führen und die Zuwanderungsgewinne bleiben weiterhin zu gering, um die rapide Alterung der Gesellschaft auszugleichen. Auch die Folgen des heutigen Aufbaues der Altersstruktur werden künftig zu relativ vielen älteren Menschen und wenig Menschen mittleren Alters führen, da heute der Anteil der Einwohner mittleren Alters den Anteil an Einwohnern jüngeren Alters in der Bevölkerungsstruktur überwiegt.

Diese signifikanten Parameter werden dazu führen, dass sich das bereits abzeichnende Szenario des Bevölkerungsrückganges im Jahre 2060 bewahrheiten wird. Die Zahl der Einwohner Deutschlands wird von aktuell 80,2 Millionen Menschen, auf 70 Millionen Menschen rund 50 Jahre später sinken, wenn optimistisch gesehen, eine jährliche Zuwanderung von 200.000 Menschen zu erwarten wäre.<sup>97</sup> Sie wird viel niedriger mit 65 Millionen Menschen ausfallen, wenn künftig mit 100.000 Zuwanderungen zu rechnen ist.<sup>98</sup> Beide Varianten veranschaulichen, dass die Bevölkerung in 50 Jahren abnehmen wird und somit deutlich weniger Menschen leben werden als heute.<sup>99</sup>

Diese Abnahme der Wachstumsdynamik der deutschen Bevölkerung ruht aus der Entwicklung der bereits erwähnten demografischen Parameter. Dabei wird künftig die Geburtenziffer bei 1,4 Kindern je Frau im gebärfähigen Alter bleiben und somit einen kontinuierlichen Geburtenrückgang verursachen.<sup>100</sup> Jede neue Generation wird in Zukunft um

---

<sup>96</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 23.

<sup>97</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 12.

<sup>98</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 12.

<sup>99</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 12.

<sup>100</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 13.

ein Drittel kleiner ausfallen, als die ihrer Eltern.<sup>101</sup> Dieses Defizit könnte durch eine Generation ausgeglichen werden, wenn jede Frau im gebärfähigen Alter durchschnittlich 6 bis 7 Kinder gebären würde.<sup>102</sup> Damit könnten die fehlenden Menschen der heutigen Population in Deutschland ersetzt werden.<sup>103</sup> Dies erscheint, angesichts der im Abschnitt 2.1.1 erwähnten Gründe und Ursachen für ein solches Defizit, utopisch. Somit ist eine Umkehrung des Geburtendefizites in einen Geburtenüberschuss oder zumindest eine konstante Balance zwischen Geburten und Sterbefällen in absehbarer Zeit nicht machbar.<sup>104</sup> Zudem wird die Zahl der Sterbefälle in Zukunft zunehmen.<sup>105</sup> Die Folge hierfür wird sein, dass die geburtenstarken Jahrgänge, die sich heute im mittleren Alter befinden, bis 2060 in das hohe Alter rücken werden, in dem das Risiko der Krankheiten mit Todesfolge oder altersbedingter Sterblichkeit steigt.<sup>106</sup> Die natürliche Bevölkerungsbilanz<sup>107</sup> wird auch 2060 deshalb negativ ausfallen.<sup>108</sup> Im Jahre 2050 wird diese auf 550.000 bis 580.000 mehr Sterbefälle als Geburten ansteigen.<sup>109</sup> Dies ist beispielsweise im Vergleich mit dem Überschuss im Jahre 2008, mit rund 162.000 Sterbefällen, welche der Abbildung 1, Geborene und Gestorbene 1950-2011 in dem Abschnitt 2.1.2, eindeutig zu entnehmen sind, bedeutend hoch. Diese enorme Zunahme an Sterbenden wird 2060, durch die vergleichsweise geburtenschwachen Jahrgänge der 70-er, die künftig ebenfalls in das hohe Alter rücken werden, minimal abgeschwächt auf 527.000 bis 553.000 Sterbefälle.<sup>110</sup> Konsequenterweise wird sich auch der Altersaufbau der Bevölkerung, nachhaltig durch die geringe Fertilitätsquote und die immerzu steigende Lebenserwartung, verändern. Bis 2060 wird sich die Zahl der stark besetzten Jahrgänge der 60-er, graphisch der Abbildung 2 zu entnehmen, immer mehr nach oben verschieben und anschließend mit sehr hohem Alter, aufgrund der altersabhängigen Sterblichkeit, etwas ausdünnen.<sup>111</sup> Somit wird sich die Bevölkerung 50 Jahre später wie folgt zusammensetzen:

---

<sup>101</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 13.

<sup>102</sup> Vgl. Sailer 2005, S. 78.

<sup>103</sup> Vgl. Alt 2004, S. 81.

<sup>104</sup> Vgl. Alt 2004, S. 81.

<sup>105</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 13.

<sup>106</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 13.

<sup>107</sup> Anm. die natürliche Bevölkerungsbilanz bildet die Differenz zwischen der Zahl der Geborenen und Gestorbenen. Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 13.

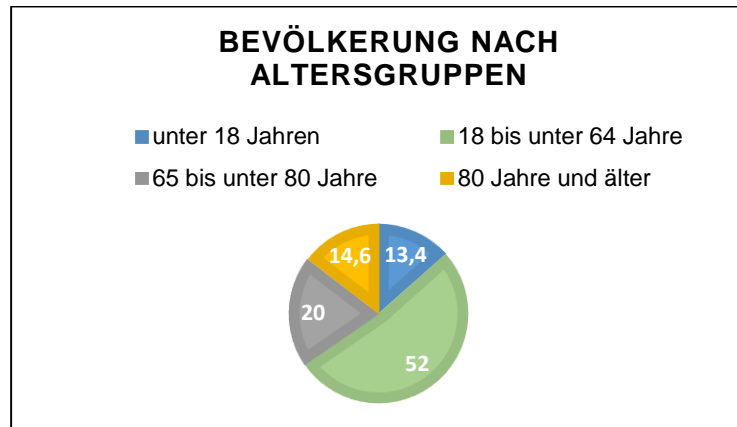
<sup>108</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 13.

<sup>109</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 13.

<sup>110</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 13.

<sup>111</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 16.

**Abbildung 4: Verteilung der Hauptaltersgruppen in der Bevölkerung 2060, in %**



Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013, S. 18.

Die Zahl der unter 18-Jährigen wird ebenso, wie der Anteil der 18-64-Jährigen bis 2060 abnehmen. Jeder Fünfte in Deutschland wird bis dahin bereits das 65. Jahr durchlebt haben. Es entspricht, bei einer erwarteten Bevölkerungszahl von 70 Millionen, einem Anteil von rund 14 Millionen Menschen, die sich im Rentenalter befinden werden. Auch die Zahl der Hochbetagten Rentner ab 80 Jahren wird im Vergleich zum Jahr 2011, um mehr als das doppelte Zunehmen und einen prozentualen Anteil von 14,6 % ausmachen. Dies entspricht ebenfalls, bei einer zu erwartenden Bevölkerungszahl von 70 Millionen, rund 10,2 Millionen Menschen im hohen Alter. Dem zur Folge wird 2060 jeder Fünfte mindestens 65 Jahre alt sein, während jeder Siebte mindestens das 80. Lebensjahr erreicht haben wird. Der gesamte Anteil an Senioren ab 65 Jahren wird künftig mit 24,2 Millionen Einwohner beziffert werden und 34 % der Gesamtbevölkerung in Deutschland darstellen. Daraus folgt, dass sich jeder Dritte künftig in Deutschland in der Alterskategorie der Älteren befinden wird.

Die Zahl der jüngeren und mittleren Bevölkerung wird dagegen abnehmen und zu dem mehrfach erläuterten Defizit an Nachwuchs, sowie zu einer rasanten Überalterung der Gesellschaft, führen.<sup>112</sup> Dadurch wird auch das mittlere Alter der Bevölkerung beeinflusst.<sup>113</sup> Während es heute bei 43 Jahren liegt, wird es bis 2060 um 9 Jahre anheben und 52 Jahre betragen.<sup>114</sup> Dem zur Folge wird auch zusätzlich der Altenquotient von aktuell 48 Ältere je 100 Personen der mittleren Generation, auf 67 ältere Personen je 100 mittlere entfallen.<sup>115</sup> Diesen Verlauf wird der Altenquotient allerdings nicht konstant bis 2060 beibehalten, sondern ab 2030, aufgrund der Rente mit 67 Jahren und somit der Verlängerung des Renteneintrittsalters, sowie der verlängerten Zeitspanne der Erwerbstätigkeit, auf 59 ältere Personen im Verhältnis zu 100 Personen im erwerbsfähigem Alter,

<sup>112</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 20.

<sup>113</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 20.

<sup>114</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 21.

<sup>115</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 21.

abschwächen.<sup>116</sup> Ab 2040 bis 2060 wird dieser langsam wieder ansteigen.<sup>117</sup> Zudem werden der Alterungsprozess und die Entwicklung der Bevölkerung durch das Wanderungssaldo, die Differenz zwischen Zu- und Auswanderungen, bestimmt.<sup>118</sup> Die künftigen Trends in dieser Hinsicht, sind schwer zu prognostizieren, da aus den bisherigen Wanderungsgewinnen keine ausschlaggebenden Tendenzen für die zukünftige Entwicklung ersichtlich waren.<sup>119</sup> Fakt ist, dass der besagte Saldo einerseits politisch, wirtschaftlich oder ökologisch durch die Entwicklungen in den jeweiligen Herkunftsländern der Migranten bedingt ist und andererseits von der Migrationspolitik, sowie der Aufnahmebereitschaft Deutschlands abhängt.<sup>120</sup> Über mehrere Jahrzehnte bewegte sich der Wanderungssaldo zwischen 130.000 und 350.000 Menschen jährlich.<sup>121</sup> Laut dem Statistischen Bundesamt werden die Wanderungsgewinne bei jährlich zwischen 100.000 und 200.000 Menschen bleiben.<sup>122</sup> Bis 2060 können sowohl Zunahmen, insbesondere durch den Beitritt in die EU und teilweise hohe Arbeitslosigkeit in den Herkunftsländern, aber auch Abnahmen, verursacht durch Auswanderungen, die auf internationaler Attraktivität basieren, die Wanderungsgewinne beeinflussen.<sup>123</sup> Der festgelegte Korridor zwischen 100.000 und 200.000 Menschen jährlich wird somit noch einigen Schwankungen unterliegen und das bestehende Geburtendefizit nicht ausgleichen können.<sup>124</sup> Ebenso wenig wirken sich die Wanderungsgewinne auf die Altersstruktur aus, denn trotz eines durchschnittlichen Alters der Migranten zwischen 20 und 40 Jahren, reichen diese nicht aus, um die Überalterung in Deutschland auszubalancieren.<sup>125</sup>

Zusammenfassend geht aus der demografischen Entwicklung hervor, dass der Wandel und die künftige Veränderungsdynamik der deutschen Bevölkerung massiv durch die signifikanten Parameter der Fertilitäts- und Mortalitätsrate, der durchschnittlichen und insbesondere fernerer Lebenserwartung der Menschen, der Zu- und Abwanderung und der Altersstruktur- und Altersverteilung, bestimmt werden. Der Bevölkerungsrückgang und die Überalterung charakterisieren bereits heute die Bevölkerungsstruktur in Deutschland und werden auch in Zukunft verstärkt auftreten.

Die erläuterten Gründe, Ursachen, sowie Folgen der aktuellen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bringen dementsprechend unterschiedliche und neue Anforderungen

---

<sup>116</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 20.

<sup>117</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 21.

<sup>118</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 21.

<sup>119</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 31.

<sup>120</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 31.

<sup>121</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 32.

<sup>122</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 34.

<sup>123</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 34.

<sup>124</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 34.

<sup>125</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt 2009, S. 35.

mit sich, die langfristige und bedarfsgerechte Handlungsmaßnahmen erfordern. So müssen sich die Immobilienwirtschaft und insbesondere der Wohnungsmarkt an die Altersverschiebung und somit den überwiegenden Anteil an älteren Menschen in der deutschen Gesellschaft anpassen. Dadurch werden neue Schwerpunkte an den Bedarf gesetzt, die dazu führen dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen steigt. Diese müssen künftig so umgesetzt werden, dass neue bedarfsgerechte Wohnkonzepte entstehen und der Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der älteren Alterskategorie angepasst und dieser gerecht wird.

Um den aktuellen Bestand und den künftigen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum bestimmen zu können, ist die Definition des entscheidenden Adjektivs „altersgerecht“, im Zusammenhang mit der Form des „altersgerechten Wohnens“, für das Verständnis der weiteren Ausarbeitungen von erheblicher Bedeutung. Aus diesem Grund soll im Folgenden die erwähnte Begrifflichkeit im thematischen Kontext definiert werden.

## 2.4 Altersgerechtes Wohnen

Für den Begriff des altersgerechten Wohnens existiert weder eine gesetzliche, noch eine allgemeingültige Definition, die die verbindlichen Anforderungen oder Maßnahmen festlegt.<sup>126</sup> Daher werden in der Praxis, die mit diesem Begriff individuell interpretierten Maßnahmen, unterschiedlich ausgeführt. Einzelne Wohnungsanbieter definieren ihre Wohnungsangebote in der Hinsicht als altersgerecht, indem in ihren Objekten ein Aufzug zur Beförderung in höhere Etagen und entsprechende Haltegriffe im Badezimmer vorhanden sind.<sup>127</sup> Andere wiederum setzten den Begriff „altersgerechtes Wohnen“ mit der Begrifflichkeit der „Barrierefreiheit“ gleich.<sup>128</sup> Damit folgen sie den baulichen Anforderungen der DIN 18040, die Barrierefreiheit zunächst im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetz § 4 BGG definiert. Dieser lautet wie folgt:

*„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind“.*<sup>129</sup>

---

<sup>126</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 25.

<sup>127</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 25.

<sup>128</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 25.

<sup>129</sup> BGG 2002, §4.



Da jedoch Barrierefreiheit aufgrund baulicher oder rechtlicher Gegebenheiten nicht in jedem Objekt realisiert werden kann, kann in diesem Zusammenhang auch von Barrierereduzierung gesprochen werden.<sup>130</sup> Zudem definiert die DIN 18040 die Zielgruppe, für welche die entsprechenden Anforderungen bzw. Empfehlungen gelten sollen. Dazu zählt sie neben Menschen mit verschiedenen Arten der Behinderung und motorischer Einschränkungen, auch ältere Menschen, für die die Norm zur Nutzungserleichterung beitragen soll.<sup>131</sup> Insofern ist die Gleichsetzung von barrierefrei bzw. barrierereduziert und rollstuhlgerecht, wie einige es annehmen, nicht korrekt.<sup>132</sup>

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau, im Folgenden als KfW abgekürzt, fördert finanziell unter anderem Barrierereduzierungen in Wohnbestandsgebäuden, auf Initiative der Bundesregierung mit dem Konjunkturpaket I.<sup>133</sup> Die Finanzierungskonditionen ergeben sich dabei aus eigens festgelegten Mindestanforderungen, die bei Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand erfüllt werden müssen. Bei der Festlegung der Mindestanforderung für die Förderung von altersgerechtem Umbau, hat sich auch die KfW an der DIN 18040-2 orientiert, auch wenn diese vordergründig Anforderungen an Maßnahmen bei Neubauprojekten stellt.<sup>134</sup> Die Anforderungen haben keinen zwingenden Charakter, wie beispielsweise die Bauordnungen der einzelnen Länder, sollten jedoch zu Erreichung von Barrierereduzierung im Bestand befolgt werden.<sup>135</sup>

Der Begriff des altersgerechten Wohnens kann ebenso umfangreicher und deutlich weiter gefasst werden.<sup>136</sup> Damit kann neben der Wohnung an sich, auch das Wohnumfeld mit seiner Infrastruktur, sowie den sozialen Angeboten in die Definition eingeschlossen werden.<sup>137</sup> Da sich die folgenden Ausarbeitungen primär nach der DIN 18040-2 orientieren werden, wird auf die Ausweitung dieses Begriffes in Bezug auf das Wohnumfeld und die Infrastruktur, sowie weitere mögliche Gebiete bewusst verzichtet. In der vorliegenden Arbeit werden somit unter altersgerechtem Wohnen, Wohnungen verstanden, die barrierefrei bzw. barrierereduziert sind oder durch barrierereduzierende Maßnahmen zu diesen werden. Der Grad der Barrierefreiheit bzw. der Barrierereduzierung wird dabei nach den notwendigen Anforderungen und Maßnahmen der DIN 18040-2 definiert.

Nachdem nun eine konkrete Definition des Ausdruckes „altersgerechtes Wohnen“ für diese Arbeit vorliegt, sowie bekannt ist, wie Barrierefreiheit und Barrierereduzierung zu

---

<sup>130</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 25.

<sup>131</sup> Vgl. DIN 18040-2, Barrierefreies Bauen- Planungsgrundlagen- Teil 2: Wohnungen 2011, S. 3.

<sup>132</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 25.

<sup>133</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 25.

<sup>134</sup> Vgl. Burk 2009, S. 82.

<sup>135</sup> Vgl. Burk 2009, S. 82.

<sup>136</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 25.

<sup>137</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 25.

verstehen sind, soll der folgende Abschnitt sich mit dem Bestand und dem Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Deutschland beschäftigen.

## 2.5 Bestand und Bedarf an altersgerechten Wohnungen

Die Quantifizierung des Bestandes an altersgerechten Wohnung in Deutschland und die Ableitung des Zusatzbedarfes an weiteren altersgerechten Objekten, ist aufgrund fehlender statistischer Erhebungen, unter Berücksichtigung barrierefreier bzw. barrierereduzierender Merkmale, schwierig.<sup>138</sup> Dies liegt unter anderem auch daran, dass die Auslegung der Begriffe altersgerecht, barrierefreie und barrierereduziert individuell erfolgt, da hierfür keine Legaldefinitionen vorliegen. Dem zur Folge ist eine bundesweite Einschätzung des Bestandes nur eingeschränkt möglich. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat jedoch einen Versuch unternommen, den Bestand und Bedarf an altersgerechten Wohnungen zu quantifizieren. Dazu hat es eine bundesweite Repräsentativbefragung von Seniorenhaushalten durchgeführt.<sup>139</sup> Für die Erhebung der entsprechenden Daten wurden 1000 Seniorenhaushalte ab 65 Jahren zu den Ausstattungsmerkmalen ihrer Wohnung befragt.<sup>140</sup> Zur Einschätzung und Differenzierung von Barrieren in einem Haushalt, hat das Bundesministerium folgende Aufteilung vorgenommen:

**Tabelle 8: Bauliche Mindestanforderungen zur Typisierung von Seniorenhaushalten**

<b>Bauliche Mindestanforderungen</b>	
<b>Barrierefreier/barrierereduzierter Zugang zur Wohnung</b> (weniger als 3 Stufen zu überwinden)	<b>Keine Barrieren in der Wohnung</b> (keine Treppen, ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Bad, bodengleiche Dusche)

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 39.

Diese Mindestanforderungen sollen dazu dienen, Wohnungstypen zu entwickeln, an denen die unterschiedlichen Grade der Barrieren im Bestand sichtbar werden.<sup>141</sup> Daraus ergeben sich Unterteilungen in Wohnungen ohne, mit mittleren und mit extremen Barrieren:<sup>142</sup>

<sup>138</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 25.

<sup>139</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 24.

<sup>140</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 38.

<sup>141</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 38.

<sup>142</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 39.

**Tabelle 9: Kategorisierung von Barrieren in Seniorenhaushalten**

<b>Ohne (erhebliche) Barrieren</b>	<b>Mittlere Barrieren</b>	<b>Extreme Barrieren</b>
Wohnung und Zugang barrierefrei	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrieren in Wohnung/Zugang barrierefrei</li> <li>• Wohnung barrierefrei/Zugang mit erheblichen Barrieren</li> <li>• Barrieren in Wohnung/Zugang mit erheblichen Barrieren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnung barrierefrei/Zugang mit extremen Barrieren</li> <li>• Barrieren in Wohnung/Zugang mit extremen Barrieren</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 39.

Ein freier bzw. barrierefreier Zugang definiert dabei maximal 3 Stufen, die zum Erreichen der Wohnung überwunden werden müssen.<sup>143</sup> Es können auch mehr Stufen sein, wenn ein entsprechender Aufzug oder eine Rampe in dem Gebäude vorhanden sind.<sup>144</sup> Ein erheblich eingeschränkter Zugang bedeutet im Umkehrschluss, dass mehr als 3 Stufen zum Erreichen der Wohnung überwunden werden müssen und dass es dabei keine Rampe und keinen Aufzug im Gebäude gibt.<sup>145</sup> Hierzu zählt das Bundesministerium alle Haushalte, die sich bis einschließlich des 1. Stockwerkes befinden.<sup>146</sup> Der Extremfall ist schließlich dann gegeben, wenn sich die Seniorenhaushalte im 2. Stockwerk oder höher befinden und kein Aufzug zur Personenbeförderung in dem Gebäude existiert.<sup>147</sup> Entsprechende Kategorisierungen der Barrieren sind auch innerhalb der Wohnung vorhanden. Es existieren keine Barrieren in der Wohnung, wenn innerhalb dieser keine Treppen überwunden werden müssen, es ausreichend Bewegungsflächen im Bad gibt und die Türbreiten entsprechend breit genug sind, sowie eine bodengleiche Dusche die Sanitärausstattung barrierereduziert gestaltet.<sup>148</sup> Eine Wohnung gilt dann als nicht barrierefrei, wenn mindestens eine der vorgenannten Barrieren in der Wohnung vorzufinden ist.<sup>149</sup> Für Treppen und Stufen innerhalb der Wohnung gilt es nur dann, wenn kein entsprechender Lift oder Rampe in der Wohnung vorhanden ist.<sup>150</sup>

<sup>143</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 39.

<sup>144</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 39.

<sup>145</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 39.

<sup>146</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 39.

<sup>147</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 39.

<sup>148</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 39.

<sup>149</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 40.

<sup>150</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 40.

Unter Berücksichtigung dieser eigens festgelegten Kriterien stellte das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung fest, dass lediglich 5,2% der 1000 stichprobenartig befragten Senioren in einer Wohnung lebt, die keine erheblichen Barrieren aufweist.<sup>151</sup> Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Wohnung vollkommen barrierefrei ist und hier kein Anpassungsbedarf benötigt wird.<sup>152</sup> Im Gegenteil, diese Wohnung weisen Barrieren auf, welche jedoch verhältnismäßig in einem geringen Maße auftreten.<sup>153</sup> Für diese Gruppe der Haushalte empfiehlt das Bundesministerium daher, notwendige Anpassungen nach Bedarf und gesundheitlicher Verfassung, im Zusammenhang mit Hilfe- und Pflegebedürftigkeit, zu realisieren.<sup>154</sup>

Weiterhin stellt das Bundesministerium fest, dass 83,2% aller befragten Seniorenhaushalte entweder in der Wohnung, im Zugang oder in beiden Bereichen Barrieren haben, die die Lebensführung im Alter beeinträchtigen.<sup>155</sup> Hier besteht dringender Handlungsbedarf, da insbesondere Barrieren in beiden Bereichen ein eigenständiges und selbstbestimmendes Leben einschränken.<sup>156</sup> Die restlichen 11,6% der befragten Senioren, leben in Wohnungen mit extremen Barrieren.<sup>157</sup> Besonders schwierig erweist sich auch der Zugang zu der jeweiligen Wohnung, denn diese Gruppe der Senioren bewohnt Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss, während in dem Gebäude keinerlei Hilfsmittel zur Personenbeförderung, in Form eines Lifts oder Aufzuges, vorhanden sind.<sup>158</sup> Aus diesem Grund ist hier der Anpassungsbedarf im Bestand besonders hoch, da auf Dauer die Überwindung mehrerer Stufen und Stockwerke, ohne entsprechend Beförderungsmittel, für die Senioren nicht möglich sein wird.

Insgesamt geht aus der Befragung der Seniorenhaushalte hervor, dass die Mehrheit der Befragten keine barrierefreien bzw. barrierereduzierten Wohnungen und Gebäude bewohnt. Im Gegenteil, selbst bei Wohnungen ohne erhebliche Einschränkungen existieren dennoch Barrieren, die mit zunehmenden Alter der Bewohner dieser Wohnung zu immer mehr Problemen bei Bewältigung des Alltages führen werden.

Aus der Repräsentativbefragung versucht das Bundesministerium nun den Bestand an barrierefreien Wohnungen auf die Gesamtheit in Deutschland vorhandener Seniorenhaushalte zu übertragen. Dabei stützt es sich auf die Hochrechnung von 11 Millionen Seniorenhaushalten ab 65 Jahren, des Mikrozensus von 2006 bis 2009.<sup>159</sup> Im Verhältnis zu den 11 Millionen Seniorenhaushalten ab 65 Jahren ergeben sich somit circa 570.000

---

<sup>151</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 40.

<sup>152</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 40.

<sup>153</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 40.

<sup>154</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 40.

<sup>155</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 40.

<sup>156</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 41.

<sup>157</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 41.

<sup>158</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 41.

<sup>159</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 41.

Wohnungen im Bestand, die weitestgehend barrierefrei sind.<sup>160</sup> Der aktuelle Bedarf dürfte damit bei rund 10,4 Millionen sein.<sup>161</sup> Der künftige Zusatzbedarf bis 2025 wird sich, aufgrund der rasanten Überalterung der Gesellschaft, der Zunahme von Altershaushalten und der daraus resultierenden Nachfrage nach altersgerechten Angeboten, auf geschätzte 2,9 Millionen erhöhen.<sup>162</sup> Der Handlungsdruck steigt aus diesen Gründen enorm an.

Insbesondere ältere Menschen, die erste Bewegungseinschränkungen aufweisen, bedürfen einer altersgerechten Wohnung.<sup>163</sup> Aus dieser Überlegung heraus, könnte der Bedarf zunächst auf diese Gruppe reduziert werden. Dann würde der Bedarf auf rund 2,5 Millionen mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte entfallen, da circa 23 % aller Seniorenhaushalte diese Art der körperlichen Einschränkungen aufweist.<sup>164</sup> Diese Überlegung scheint allerdings nicht sonderlich zukunftsorientiert zu sein, da es neben mobilitätseingeschränkten auch pflegebedürftige Ältere gibt. Weiterhin spielt die Vorsorge und Nachhaltigkeit im Hinblick auf die künftigen demografischen Trends eine bedeutende Rolle, weshalb grundsätzlich in allen Wohnungen altersgerechte Anpassungs- und Umbaumaßnahmen vorgenommen werden müssten.

Aus den vorgenannten Annahmen und Überlegungen zum aktuellen Bestand und künftigen Bedarf an altersgerechten Wohnungen geht klar hervor, dass die Ausweitung der altersgerechten Anpassungs- und Umbaumaßnahmen, aufgrund der künftig zu erwartenden demografischen Entwicklung und im Sinne der Prävention und Nachhaltigkeit von Immobilien, unbedingt notwendig ist.

Der Bedarf lässt sich allerdings nur bedingt optimal und zügig allein durch die niedrige Neubaurate decken, weshalb auf den Bestand an Immobilien zurückgegriffen muss.<sup>165</sup> Statistische Erhebungen belegen, dass mehr als die Hälfte aller Senioren Mieter eines Wohnungsunternehmens oder eines privaten Eigentümers sind.<sup>166</sup> Dies führt dazu, sich intensiver den Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand zu widmen. Aus diesem Grund wird sich das Kapitel 3 mit der altersgerechten Barrierereduzierung im Mietwohnungsbestand beschäftigen. Dazu wird zunächst auf die einzelnen Wohnformen in Alter eingegangen, um speziell die aktuelle Wohnsituation der Senioren darstellen zu können. Mit Hilfe der Darstellung vorhandener und potenzieller Barrieren im Mietwohnungsbestand, sollen abschließend die notwendigen barrierereduzierenden

---

<sup>160</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 53.

<sup>161</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 53.

<sup>162</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 53.

<sup>163</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 53.

<sup>164</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 53.

<sup>165</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 53.

<sup>166</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 29.

Maßnahmen im Hinblick auf eine altersgerechte Gestaltung der Wohnung abgeleitet und konkretisiert werden.

### 3 Altersgerechte Barrierereduzierung im Mietwohnungsbestand

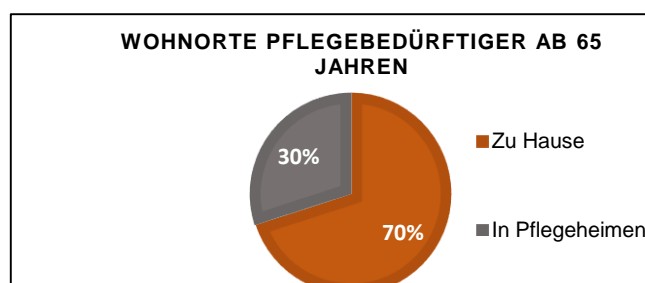
Wohnen im Alter hat sich bereits in der heutigen Gesellschaft zu einem eigenständigen Segment, welches durch die Folgen der demografischen Entwicklung in Deutschland geprägt worden ist, entwickelt. Es unterliegt besonderen Anforderungen, um der immer älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden und um dieser, solange wie möglich, die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Viele Menschen, insbesondere die, die davon noch nicht betroffen sind, assoziieren damit separate Sonderwohnformen, die der Überalterung entgegen wirken sollen. Dabei handelt es sich aber viel mehr um bestehende Wohnmöglichkeiten, die auf Ältere abzustimmen sind.

Im Folgenden soll deshalb zunächst auf die Gesamtheit und die Verteilung von vorhandenen Wohnformen im Alter eingegangen werden. Danach werden mögliche und vorhandene Barrieren im Mietwohnungsbestand dargestellt, um daraus abschließend die notwendigen Maßnahmen, die Barrierefreiheit bzw. Barrierereduzierung im Mietwohnungsbestand schaffen sollen, abzuleiten. Ausgewählte Studien werden im Kapitel 4 die tatsächliche Umsetzung dieser Maßnahmen anhand ausgewählter Modellvorhaben analysieren und konkretisieren.

#### 3.1 Wohnformen

Seit Anfang der 80-er Jahre fand eine Differenzierung optionaler Wohnformen im Alter statt.<sup>167</sup> Zu dieser Zeit, wurde zunächst grundsätzlich zwischen dem Wohnen in Privathaushalten und dem Wohnen in institutionellen Einrichtungen für Ältere unterschieden.<sup>168</sup> Die folgende Abbildung veranschaulicht dazu die prozentuale Aufteilung:

**Abbildung 5: Differenzierung der Wohnformen nach Wohnen zu Hause und Wohnen im Pflegeheim für Ältere 2011, in %**

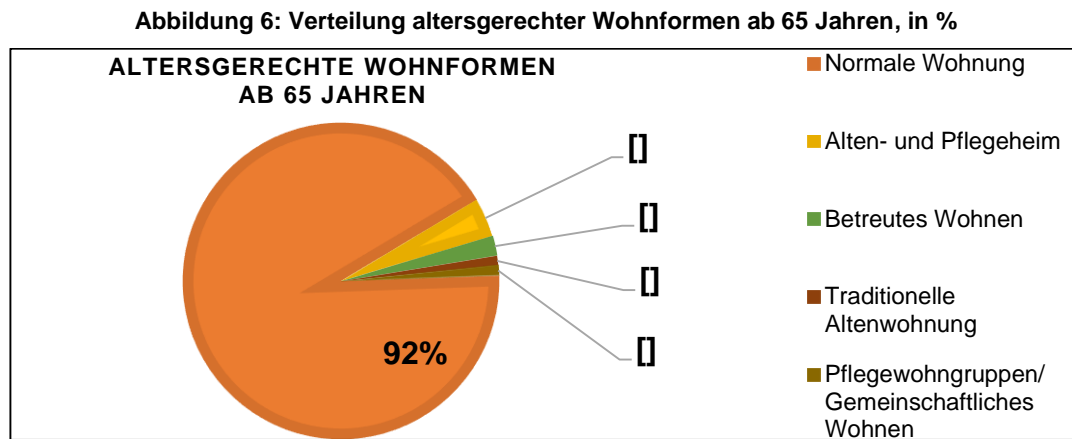


Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2013, S. 7.

<sup>167</sup> Vgl. Kruse 2001, S. 32.

<sup>168</sup> Vgl. Kruse 2001, S. 32.

Im Vergleich zu heute, haben sich zwischen diesen beiden Extremen viele weitere Wohnformen für ältere Menschen ergeben.<sup>169</sup> Die Verteilung altersgerechter Wohnformen in Deutschland wird von dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen wie folgt dargestellt:



Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungseigentümer 2007, S. 4.

Unter einer „normalen“ Wohnung, ist dabei eine Wohnung zu verstehen, in der keinerlei barriere-reduzierende Anpassungs-oder Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Lebensführung im Alter, vorgenommen worden sind. Hier werden die Senioren mit zunehmenden Alter mit Barrieren in ihren Wohnungen konfrontiert, die auf Dauer eine starke Behinderung der eigenständigen und selbstbestimmenden Lebensweise darstellen. Mehr als 90 % aller Senioren ab 65 Jahren bewohnen ihre nicht benutzergerechten Wohnungen und möchten diese auch zukünftig nicht verlassen. Um hier den Folgen der demografischen Entwicklung entgegen wirken zu können, bedarf es folglich an der baulichen und technischen Umgestaltung der normalen Wohnung zur altersgerechten Wohnung. Hierbei bildet die Altenwohnung das zielgebende Gegenbeispiel. In einer Altenwohnung besteht für ältere Menschen nämlich die Möglichkeit, vollkommen uneingeschränkt und selbständig, auch bei altersbedingten Einschränkungen, am alltäglichen Leben in den eigenen vier Wänden teilzunehmen. Denn diese Wohnungen sind speziell auf die Bedürfnisse der Senioren ausgerichtet. Sie werden nach den Empfehlungen der DIN-Norm 18040 Teil 1 und Teil 2 gebaut oder bei Bestandsimmobilien baulich und technisch barrierefrei angepasst.<sup>170</sup> Um den Anteil an Senioren in der deutschen Bevölkerung mit einem solchen Angebot vollständig versorgen zu können, ist die aktuelle Verfügbarkeit von lediglich 1% dazu viel zu gering. Damit die Realisierung dieser Konzeption

<sup>169</sup> Vgl. Wahl 2001, S. 181.

<sup>170</sup> Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2006, S. 31.



möglichst zügig und umfangreich genug erfolgen kann, gilt es sich dem Umbau von bereits vorhandenen und intensiv bewohnten normalen Wohnungen im Bestand zu widmen.

Neben der Option der altersgerechten Umgestaltung vorhandener Bestandswohnungen, gibt es auch die Möglichkeit, Sonderwohnformen zu altersgerechter Nutzung zu beanspruchen. Hier besteht ein wachsendes Interesse, welches jedoch vergleichsweise gering ist.<sup>171</sup> So werden die Alten- und Pflegeheime mit 4 % als Wohnform im Alter genutzt. Sie dienen dazu, die pflegedürftigen Personen 24 Stunden zu betreuen und zu versorgen, weil diese aufgrund der physischen oder geistigen Verfassung nicht mehr eigenständig dazu in der Lage sind.<sup>172</sup> Die Alten- und Pflegeheime sind vollständig barrierefrei für eine angemessene Versorgung und Betreuung der Betroffenen gestaltet. Da die hauswirtschaftliche und pflegerische Hilfe in der Regel rund um die Uhr erfolgt, ist damit ein hoher finanzieller Aufwand, mit der Unterbringung der Pflegebedürftigen in solchen Einrichtungen, verbunden.<sup>173</sup> Dies könnte ein ausschlaggebender Grund für eine verhältnismäßig geringe Nutzung dieser Einrichtungen sein.

Betreutes Wohnen wird laut Abbildung 6 von rund 2% aller Senioren in Anspruch genommen. Hier leben gleichgesinnte ältere Menschen in barrierereduzierten Wohnanlagen selbständig und unterliegen einer regelmäßigen Betreuung durch zuständige Ansprechpartner, gegen eine monatliche Pauschale.<sup>174</sup> Die Nachfrage und der Ausbau dieser Wohnform haben sich in den letzten Jahren schnell etabliert.<sup>175</sup> Jedoch ist die Nutzung für Senioren mit starken körperlichen und geistlichen Einschränkungen nicht vorgesehen, weshalb auch hier die Nutzungsintensivität vergleichsweise gering ist. Weniger populär scheinen auch die alternativen Wohnformen der Pflegewohngruppen und des Gemeinschaftlichen Wohnens zu sein. In Pflegewohngruppen werden Schwerstpflegebedürftige unter kontinuierlicher Aufsicht betreut und gepflegt.<sup>176</sup> Sie leben zusammen mit anderen Bedürftigen in einer Wohn- und Hausgemeinschaft.<sup>177</sup> Unter einer Gemeinschaftlichen Wohnform, ist dabei das generationenübergreifende Wohnen von jungen und alten Menschen zu verstehen. Hier entsteht die Betreuung durch gegenseitige Unterstützung im Alltag.<sup>178</sup>

---

<sup>171</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 27.

<sup>172</sup> Vgl. Verein Für soziales Leben e.V. 2014, verfügbar unter <http://www.pflege-deutschland.de/>. Aufgerufen am 30.06.2014.

<sup>173</sup> Vgl. Verein Für soziales Leben e.V. 2014, verfügbar unter <http://www.pflege-deutschland.de/>. Aufgerufen am 30.06.2014.

<sup>174</sup> Vgl. Verein Für soziales Leben e.V. 2014, verfügbar unter <http://www.pflege-deutschland.de/>. Aufgerufen am 30.06.2014.

<sup>175</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 28.

<sup>176</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 28.

<sup>177</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 28.

<sup>178</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 28.

Daran ist ersichtlich, dass das Wohnen im Alter in einer normalen Wohnung überwiegend verbreitet ist. Umso mehr müssen deshalb die fortschreitenden demografischen Folgen, folglich zu Gunsten der immer älter werdenden Bevölkerung, durch entsprechende Anpassungs- und Umbaumaßnahmen in diesen normalen Wohnungen, kompensiert werden. Dadurch wird eine ganzheitliche Konzeption entstehen, die den Wünschen und Anforderungen der Senioren entsprechen wird. Daher ist im Folgenden zunächst entscheidend, die vorhandenen und potentiellen Barrieren im Mietwohnungsbestand zu identifizieren und als solche zu definieren, um die entsprechenden Gegenmaßnahmen daraus ableiten zu können.

### **3.2 Barrieren in Mietwohnungen**

Grundsätzlich ergeben sich Barrieren aus den individuellen Bedürfnissen und Anforderungen des Bewohners bei der Nutzung seiner Wohnung. Mit zunehmenden Alter und folglich körperlichen Einschränkungen, könnten Barrieren, die früher keine waren, zu solchen werden und den Alltag massiv erschweren. In diesem Sinne entsteht eine Vielfalt an Barrieren und somit bauliche, als auch technische Umstände in der Wohnung, die nicht mehr benutzergerecht sind. Bereits aus der Gebäudesubstanz des bewohnten Objektes lässt sich auf die Barrierefreiheit, sowie die Ausstattungsmerkmale der entsprechenden Wohnungen schließen. Denn vor vierzig Jahren war die altersgerechte Gestaltung der Wohnungen kein primäres Ziel und wurde während der Bautätigkeit in dieser Zeit vollkommen außer Acht gelassen.<sup>179</sup> Ein Großteil der älteren Menschen bewohnt Wohnungen, die eine veraltete Bausubstanz aufweisen, da diese Wohnobjekte vorwiegend vor dem Zweiten Weltkrieg oder in der 50-er/60-er erbaut worden sind.<sup>180</sup> Etwa 33% aller Senioren bewohnen Wohnungen, die zwischen 1949 und 1971 errichtet worden sind.<sup>181</sup> Zudem verbleiben viele Senioren noch heute in der vor mehreren Jahrzehnten angestammten Wohnung.<sup>182</sup> Laut dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verbleibt circa ein Drittel aller Rentner zwischen 10 und 29 Jahren, sowie zwischen 30 und 49 Jahren und jeder zehnte Senior sogar länger als 50 Jahre in seiner Wohnung.<sup>183</sup> Dies liegt unter anderem daran, dass sich besonders im Alter der Wunsch in der vertrauten Umgebung und in der heimischen Wohnung, so lange wie möglich und am besten bis an das Lebensende zu verbleiben, verstärkt und die Ummzugsbereitschaft abnimmt.<sup>184</sup> So leben lediglich rund 8% aller 80-85-Jährigen und 34%

---

<sup>179</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 34.

<sup>180</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 32.

<sup>181</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 33.

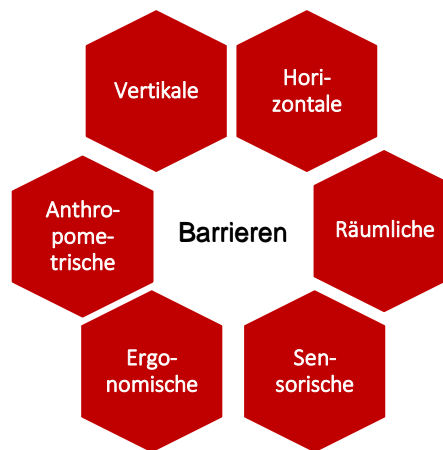
<sup>182</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 33.

<sup>183</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 33.

<sup>184</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 33.

der über 90-Jährigen in Altersheimen.<sup>185</sup> Der überwiegende Teil verbleibt somit bevorzugt auch dann in seiner Wohnung, wenn die altersbedingte Hilfe- und Pflegedürftigkeit eintritt.<sup>186</sup> Dies lässt unmittelbar Barrieren in der angestammten Wohnung entstehen, die dann aufgrund der großen Präferenz zu der gewohnten Umgebung, in Kauf genommen werden müssen. Die lange Dauer der Mietverhältnisse, sowie der frühe Errichtungszeitraum der von den Senioren bewohnten Gebäuden, sind dementsprechend signifikante Indikatoren für die herrschende Qualität der Ausstattung und der Gestaltung der Wohnsituation. Um die Qualität der Ausstattung besser beurteilen zu können, ist es wichtig sich mit den einzelnen Barrieren auseinanderzusetzen. Es existieren insgesamt 6 Arten der Barrieren:

**Abbildung 7: Sechseck der Barrierearten**



Quelle: Eigene Darstellung, in Anlehnung an Holfeld 2011, S. 37.

Anhand des Sechsecks der Barrierearten sollen im Folgenden die vorhandenen und potenziellen Barrieren im Mietwohnungsbestand explizit erläutert und beschrieben werden.

### **3.2.1 Vertikale Barrieren**

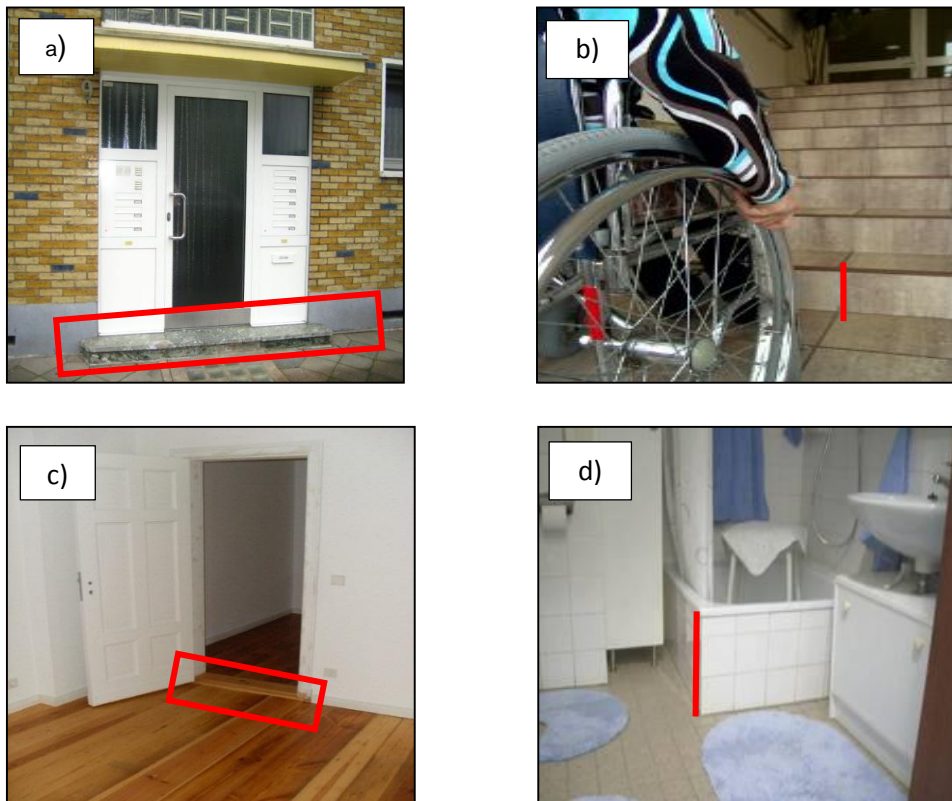
Vertikale Barrieren in Wohnungen stellen grundsätzlich Niveauunterschiede beim Zugang zu der Wohnung und innerhalb dieser dar.<sup>187</sup> Sie können in Form von Stufen, Schwellen und Erhöhungen auftreten und sind mit zunehmenden Alter ein Hindernis für die Selbstständigkeit. In der Abbildung 8 werden exemplarisch einige Formen von vertikalen Barrieren abgebildet:

<sup>185</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 27.

<sup>186</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 27.

<sup>187</sup> Vgl. Martin 2008, S. 8.

**Abbildung 8: Beispiele für vertikale Barrieren in Mietwohnungen**



- a) Quelle: PWG-group 2014, verfügbar unter <http://www.pwg-group.de/>. Aufgerufen am 11.07.2014.
- b) Quelle: DMSG 2014, verfügbar unter <http://www.dmsg.de/>. Aufgerufen am 11.07.2014.
- c) Quelle: Gräßer 2014, verfügbar unter <http://www.antik-holzpartner.de/>. Aufgerufen am 11.07.2014.
- d) Quelle: Barrierefrei Leben e.V. 2014, verfügbar unter <http://www.online-wohn-beratung.de>. Aufgerufen am 11.07.2014.

Im Kapitel 3.2 wurde bereits erwähnt, dass die Mehrheit der Senioren veraltete Wohnungen bewohnt. In diesen ist das Aufkommen von Barrieren besonders konzentriert. In den 50-er/60-er standen der schnelle Wiederaufbau und damit eine möglichst schnelle Versorgung der Menschen mit Wohnraum im Fokus der Bauwirtschaft.<sup>188</sup> Die Funktionalität und Zweckmäßigkeit der Grundrisse war die höchste Priorität in der damaligen Bauweise.<sup>189</sup> Die Nachkriegsbauten der 50-er und 60-er Jahre charakterisieren sich deshalb durch verhältnismäßig minimalistische Wohnflächenverhältnisse der zwei- bis fünfgeschossigen Gebäudetypen, die zu zwei bis vier Hauseinheiten zusammengefasst worden sind.<sup>190</sup> Die vertikale Erschließung dieser, beschränkte sich auf zweiläufige Treppen.<sup>191</sup> Die vollkommene Abwesenheit eines Aufzuges bzw. anderer Personenbeförderungssysteme führt somit baulich zu einer typischen vertikalen Barriere dieses Bautyps. Es entsteht auf diese Weise eine vertikale Barriere beim Zugang zu der Wohnung. Die Senioren müssen dann mehrere Stockwerke überwinden, bevor sie ihre Wohneinheit

<sup>188</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr-, Bau-, und Wohnungswesen 2001, S. 1.

<sup>189</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr-, Bau-, und Wohnungswesen 2001, S. 1.

<sup>190</sup> Vgl. Bauforum 2004, S. 4.

<sup>191</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr-, Bau-, und Wohnungswesen 2001, S. 1.

erreichen können. Hierbei haben insbesondere mobilitätseingeschränkte Ältere, die zudem auf die Nutzung eines Rollstuhles oder einer Gehhilfe permanent angewiesen sind, die größten Zugangsschwierigkeiten. Ebenso sind entsprechende Hilfesysteme zum Überwinden von wenigen Stufen notwendig, da auch hier für Mobilitätseingeschränkte ein erschwerter Zugang entsteht.

Werden die Gebäude der spät 60-er und 70-er Jahre bezüglich ihrer Barrierefreiheit betrachtet, sind diese im Gegenteil zu den Bauten der 50-er und 60-er Jahre überwiegend mit Aufzügen ausgestattet.<sup>192</sup> Dabei handelte es sich um Hochhaussiedlungen und Plattenbausiedlungen der DDR.<sup>193</sup> Die vertikale Erschließung scheint hier zunächst Barrierefreiheit beim Zugang zu der Wohnung zu gewähren. Wird allerdings die Beförderungsart betrachtet, dass der Aufzug anstatt auf jeder Etage anzuhalten, jeweils auf dem Zwischenpodest, zwischen den einzelnen Stockwerken anhält, besteht auch hier eine vertikale Barriere, die im Alter immer schwerer zu überwinden sein wird.<sup>194</sup> Somit gibt es auch hier Zugangsbarrieren trotz eines eingebauten Aufzuges. Weiterhin existieren zusätzlich Zugangsschwierigkeiten zur Eingangstür des Gebäudes. Dazu gehören insbesondere Stufen oder Podeste, die in der Abbildung 8 a) exemplarisch dargestellt werden. Optisch sollen sie eine Abgrenzung zwischen dem Ende des öffentlichen und dem Anfang des privaten Bereichs kennzeichnen.<sup>195</sup> Baulich sollen sie als Schutz vor Staunässe vor dem Eingang dienen.<sup>196</sup> Für Senioren mit körperlichen Einschränkung erweist sich diese Konstruktion mit zunehmenden Alter als eine weitere vertikale Barriere, die ohne fremde Hilfe bzw. entsprechender technischer Hilfesysteme unmöglich zu überwinden ist.

Innerhalb der Wohnung können ebenfalls vertikale Barrieren einschränkend sein. In den Bauten der 50-er/60-er Jahre existieren seltener Treppen, da hohe Materialkosten und der immense Bedarf an Wohnungen in dieser Zeitperiode einen sparsamen Umgang mit Baumaterial forderten.<sup>197</sup> Vorwiegend sind diese in den mehrstöckigen Einfamilienhäusern vorzufinden.<sup>198</sup> Da diese jedoch von den Eigentümern vermehrt selbst genutzt anstatt vermietet werden, ist die Betrachtung dieser Ausnahmen für die Darstellung von Barrieren im Mietwohnungsbestand uninteressant.

Die Mehrheit der befragten Seniorenmieterhaushalte verfügt über Schwellen in ihren Wohnungen.<sup>199</sup> Aus der Abbildung 8 c) wird ersichtlich, dass sie häufig an der Schnittstelle zwischen zwei Räumen, einem Balkon und einer Räumlichkeit bzw. einer Terrasse

---

<sup>192</sup> Vgl. Everding 2012, S. 60.

<sup>193</sup> Vgl. Everding 2012, S. 60.

<sup>194</sup> Vgl. Everding 2012, S. 60.

<sup>195</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr-, Bau-, und Wohnungswesen 2001, S. 3.

<sup>196</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr-, Bau-, und Wohnungswesen 2001, S. 3.

<sup>197</sup> Vgl. Bauforum 2004, S. 4.

<sup>198</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 36.

<sup>199</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 37.

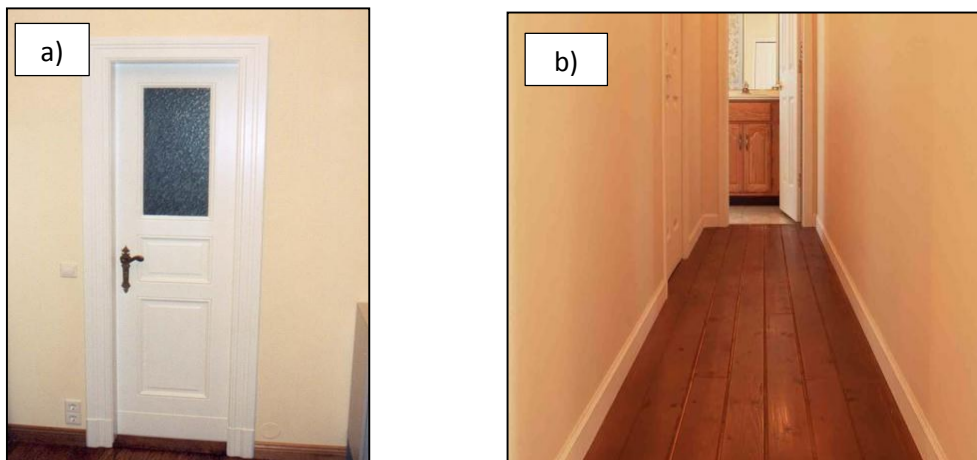
und einem Raum vorhanden sind. Dadurch wird die Zugänglichkeit und folglich die Nutzung des Raumes bzw. eines Balkons oder einer Terrasse erschwert. Zudem wird die hohe Kante der Duschkabine im Bad als eine Schwelle bezeichnet und behindert nicht nur die Nutzung der Dusche, sondern stellt zusätzlich eine Sturzgefahr dar.<sup>200</sup> Eine treffende Beispieldarstellung ist aus der Abbildung 8 d) ersichtlich.

Die altersgerechte Nutzung der eigenen Wohnung wird für Senioren zusätzlich durch das Vorhandensein von horizontalen Barrieren erschwert. Im Abschnitt 3.2.2 wird auf diese genauer eingegangen.

### 3.2.2 Horizontale Barrieren

Die horizontalen Barrieren entstehen dort, wo ungenügende Durchgangsbreiten in den Fluren und Türen die Bewegungsfreiheit in der Wohnungen einschränken.<sup>201</sup> In vielen Altbauten sind die Durchgangsbreiten in Fluren und die Maße der Türen nicht benutzergerecht. Dies liegt an der bereits im Abschnitt 3.2.1 erläuterten beengten Bauweise der Wohnungen in den 50-er/60-er Jahren, sowie in den 70-er Jahren:

**Abbildung 9: Beispiele für horizontale Barrieren in Mietwohnungen**



a) Quelle: Boche 2014, verfügbar unter <http://www.tischlerei-rotter-berlin.de/>. Aufgerufen am 11.07.2014.

b) Quelle: Kanter 2014, verfügbar unter <http://www.wand-und-beet.de/sites/.de>. Aufgerufen am 11.07.2014.

Oftmals unterschreiten die vorhandenen Maße von Flur- und Türbreiten die in der DIN 18040-2 festgeschriebenen Mindestmaße von 120 cm bei Flurbreiten und 90 cm bei Türbreiten.<sup>202</sup> In der Abbildung 9 werden dazu zwei Beispiele für zu schmale Türen und enge Flure in Wohnungen dargestellt. Zudem fehlt es an zusätzlichen Bewegungsflächen, die Wendemöglichkeiten vor Zimmereingängen mit einem Rollstuhl oder einer Geh-

<sup>200</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 37.

<sup>201</sup> Vgl. Martin 2008, S. 8.

<sup>202</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr-, Bau-, und Wohnungswesen 2001, S. 3.

hilfe ermöglichen. Für bewegungseingeschränkte oder hilfe-und pflegebedürftige Senioren, die unmittelbar an die Nutzung eines Rollstuhles oder einer Gehhilfe gebunden sind, ist diese Art der Barriere hinderlich. Eine weitere Barriere können die räumlichen Verhältnisse in der Wohnung darstellen.

### **3.2.3 Räumliche Barrieren**

Mit zunehmenden Alter kann auch die räumliche Aufteilung oder die Raumgröße zu einer potenziellen Barriere werden.<sup>203</sup> Denn ältere Menschen verlassen mit zunehmenden Alter immer seltener ihre eigene Wohnung und verbringen deshalb viel Zeit in dieser.<sup>204</sup> Allerdings bieten zu kleine oder auch zu große Wohnungen keinen Komfort und sind somit keinesfalls bedarfsgerecht. Wohnungsgrundrisse, die von kleineren, beengten Räumen geprägt sind, stammen überwiegend aus den 50-er und 60-er Jahren.<sup>205</sup> Damals sollte die Wohnung möglichst funktional sein. Dies wird auch daran deutlich, dass die Wohnflächengröße pro Person bei durchschnittlich 20 m<sup>2</sup>/Person lag, während heute einem Ein-Personen-Haushalt mindesten 40 m<sup>2</sup> zustehen.<sup>206</sup> Beengte Räumlichkeiten in der Wohnung führen zudem dazu, dass das vorhandene Mobiliar zunehmend hinderlich wird. Durch eine ungünstige Aufstellung der Möbel, sowie sämtlicher Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände wird die notwendige Bewegungsfreiheit verringert.<sup>207</sup>

In diesem Zusammenhang sind auch Türen im Hinblick auf ihre Öffnungsrichtung eine Barriere. Denn öffnen Türen nach innen, in einen Raum hinein, wird dadurch die notwendige Bewegungsfläche vermindert.<sup>208</sup> Besonders in Sanitärräumen ist es problematisch, weshalb hier Türen grundsätzlich nach außen und nicht in das Rauminnere schlagen dürfen.<sup>209</sup> Die Abbildung 10 zeigt hierfür ein Negativbeispiel:

---

<sup>203</sup> Vgl. Martin 2008, S. 9.

<sup>204</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 33.

<sup>205</sup> Vgl. Everding 2012, S. 58.

<sup>206</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 31.

<sup>207</sup> Vgl. Martin 2008, S. 9.

<sup>208</sup> Vgl. Seibt 2013, S. 7.

<sup>209</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 27.

**Abbildung 10: Beispiel für eine räumliche Barriere im Badezimmer**



Quelle: Biedermann 2014, verfügbar unter <http://ines-biedermann.de>. Aufgerufen am 11.07.2014.

Neben Wohnungen, die schmäler und kleiner geschnitten sind und dementsprechend durch kleine Räumlichkeiten gekennzeichnet sind, gibt es Wohnung die durch ihre übermäßige Größe ebenfalls eine potentielle Barriere darstellen können. Laut der Repräsentativbefragung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung empfindet jeder fünfte Senior seine Wohnung als zu groß.<sup>210</sup> Zu große Räumlichkeiten führen einerseits zu unnötiger körperlicher Anstrengung beim Überwinden großer Distanzen und andererseits können diese zur Orientierungslosigkeit im Raum führen. Die altersbedingte Orientierungslosigkeit in der Wohnung kann zudem aus den sensorischen Barrieren resultieren.

### **3.2.4 Sensorische Barrieren**

Sensorische Barrieren entstehen unter anderem durch eine unvorteilhafte Grundrissgestaltung.<sup>211</sup> Dazu gehört beispielsweise eine zu ausgeprägte Raumhierarchie.<sup>212</sup> Diese entsteht dann, wenn zu viele Räume unterschiedlicher Größen vorhanden sind und wesentliche Unterschiede in den Raumgrößen spürbar sind.<sup>213</sup> Dadurch wirkt die Wohngehalt unübersichtlich und verkompliziert die Bewegungsfreiheit in der Wohnung. Zudem können in Wohnungen sogenannte gefangene Räumlichkeiten existieren.

Die gefangenen Räume charakterisieren sich dadurch, dass sie über keinen eigenen Zugang verfügen, weshalb sie nur über andere Räume erreicht werden können.<sup>214</sup> Ohne

<sup>210</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 31.

<sup>211</sup> Vgl. Everding 2012, S. 63.

<sup>212</sup> Vgl. Everding 2012, S. 63.

<sup>213</sup> Vgl. Everding 2012, S. 63.

<sup>214</sup> Vgl. Everding 2012, S. 64.



entsprechende Hinweise kann dies zu einer weiteren Barriere werden. Weiterhin ist eine mangelhafte Raumausleuchtung, sowie Kontrastarmut im Hinblick auf die Kennzeichnung wichtiger Bereiche, ein Hindernis für die eigenständige Lebensführung.<sup>215</sup> So können beispielsweise Türen mit einer integrierten Glasscheibe ohne eine farbliche Kennzeichnung leicht übersehen und zu einer Gefahr werden.<sup>216</sup> Ebenso können Niveauunterschiede oder vorhandene Rampen ohne hinweisende Mittel zu spät bemerkt werden und zu einer Stolperfalle führen.<sup>217</sup> Insbesondere für sehbehinderter Senioren können diese Barrieren zu einer Einschränkung in der Eigenständigkeit und Selbstbestimmung führen.

Eine benutzerdefinierte Gestaltung der Wohnverhältnisse ist deshalb unbedingt notwendig. Jedoch sind viele Mietwohnungen nicht auf den jeweiligen, aktuellen Benutzer abgestimmt. In der Regel sind diese benutzerneutral gestaltete, sodass ergonomische und anthropometrische Barrieren zunehmend Probleme für die ältere Generation darstellen.

### **3.2.5 Ergonomische und Anthropometrische Barrieren**

Ergonomische Barrieren definieren Hindernisse und Einschränkungen im Hinblick auf eine barrierefreie Nutzung, Erreichbarkeit und Bedienung von Einrichtungen, sowie Gegenständen im Alltag.<sup>218</sup> Darunter fallen fehlende oder unzureichende Bedienelemente an Treppen, Fluren, Türen und insbesondere im Sanitärbereich der Wohnung.<sup>219</sup> Fehlende Handläufe im Bereich geneigter und auch ebener Flächen, zu lange Treppen und Rampen ohne Sitzgelegenheiten oder Podeste, sowie fehlende Haltegriffe und Sitzmöglichkeiten im Sanitärbereich entsprechen einer nicht altersgerechten Ausstattung der Wohnung und führen zu unkomfortablen Wohnverhältnissen.<sup>220</sup> Die folgende Abbildung veranschaulicht exemplarisch einige ergonomische Barrieren im Badezimmer einer Mietwohnung:

---

<sup>215</sup> Vgl. Seibt 2013, S. 21.

<sup>216</sup> Vgl. Seibt 2013, S. 21.

<sup>217</sup> Vgl. Seibt 2013, S. 14.

<sup>218</sup> Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2008, S. 17.

<sup>219</sup> Vgl. Englert 2014, verfügbar unter <http://www.architekturpur.de>. Aufgerufen am 12.07.2014.

<sup>220</sup> Vgl. Englert 2014, verfügbar unter <http://www.architekturpur.de>. Aufgerufen am 12.07.2014.

**Abbildung 11: Beispiel für fehlende Haltegriffe im Badezimmer**



Quelle: Henseler 2014, verfügbar unter <http://www.senioren-ratgeber.de>. Aufgerufen am 11.07.2014.

Als Grundlage für eine ergonomische und somit den Verhältnissen angepasste Gestaltung, sollen anthropometrische Maße des Bewohners dienen<sup>221</sup>. Anthropometrie befasst sich grundlegend mit den physischen Maßen des Menschen.<sup>222</sup> Zu den wichtigsten und maßgebenden gehören die räumlichen Abmessung des menschlichen Körpers, die Mindestanforderungen hinsichtlich raumbegrenzender Konstruktionen darstellen.<sup>223</sup> Weiterhin sind Funktionsmaße, speziell die Abstände zwischen den Gelenkachsen, zur Bestimmung der Bewegungsflächen notwendig.<sup>224</sup> Schließlich bestimmen die geometrischen Maße den Grad des Komforts und der Bequemlichkeit in den Räumen.<sup>225</sup>

Wird diesen anthropometrischen Maßen nicht entsprochen und sind die vorgenannten Bedienelemente nicht den individuellen körperlichen Mindestmaßen des Bewohners angepasst, entstehen anthropometrische Barrieren. Darunter werden beispielsweise zu hoch oder zu tief angebrachte Griffe und Sanitäreobjekte, unterproportionale Tastelemente und Bedieneinrichtungen, sowie schwerbedienbare und überdimensionale bauliche Konstruktionen verstanden.<sup>226</sup> Diese können dadurch nur schwer oder überhaupt nicht genutzt werden.

Zusammenfassend geht aus den vorgenannten Erläuterungen hervor, dass grundsätzlich unterschiedliche Arten von Barrieren im Mietwohnungsbestand existieren können. Mietwohnungen charakterisieren sich in der Regel durch Nutzerneutralität aus, weshalb eine benutzergerechte und speziell in diesem Fall eine altersgerechte Ausstattung selten vorhanden ist. Vorwiegend sind Barrieren in Mietwohnungen älterer Gebäudetypen vorzufinden. Dort entsprechen der Grundriss, sowie die Ausstattung der Wohnung oftmals nicht der zeitgemäßen und normierten Gestaltung.

<sup>221</sup> Vgl. Loeschcke, Pourat 1995, S. 43.

<sup>222</sup> Vgl. Loeschcke, Pourat 1995, S. 43.

<sup>223</sup> Vgl. Loeschcke, Pourat 1995, S. 43.

<sup>224</sup> Vgl. Loeschcke, Pourat 1995, S. 43.

<sup>225</sup> Vgl. Loeschcke, Pourat 1995, S. 43.

<sup>226</sup> Vgl. Englert 2014, verfügbar unter <http://www.architekturpur.de>. Aufgerufen am 12.07.2014.

Der Grad der Barrierefreiheit bestimmt sich nach der Konzentration der Barrieren in einer Wohnung. Die Art und die Anzahl der Barrieren sind stark von der physischen und psychischen Verfassung des jeweiligen Bewohners der Wohnung abhängig. Je größer die Anzahl an Barrieren, desto größer sind die Einschränkungen im Hinblick auf Eigenständigkeit und Selbstbestimmung im Alter. Umso schwieriger wird die Lebensführung für Senioren und umso umständlicher die Hilfe- und Pflegeleistung für stark körperlich oder seelisch beeinträchtigte Ältere.

Um Barrierefreiheit bzw. eine benutzergerechte Barrierereduzierung im Wohnungsbestand schaffen zu können, gibt es eine Vielzahl baulicher und technischer Anpassungs- und Umbaumaßnahmen. . Dazu werden im Folgenden, anhand eines tabellarischen Kataloges, die entsprechenden Maßnahmen vorgestellt. Daraus sollen im thematischen Zusammenhang anwendbare Maßnahmen speziell für den Mietwohnungsbestand genauer beschrieben werden. Die Ausarbeitungen orientieren sich primär an der DIN 18040-2, sowie an den Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“.

### **3.3 Barrierereduzierende Maßnahmen**

Wie bereits mehrfach in den Abschnitten zuvor erwähnt, definiert grundsätzlich die DIN 18040-2 die Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit in Wohnungen. Sie regelt dabei alle wesentlichen Aspekte der Zugänglichkeit, sowie Nutzbarkeit des Lebensraumes für ältere und behinderte Menschen.<sup>227</sup> Dabei beschränkt sie sich mit ihren Inhalten ausschließlich auf Regelungen für den Neubau.<sup>228</sup> Dem zur Folge beinhaltet sie keine Regelungen und Anforderungen explizit für den Wohnungsbestand. Damit wird die korrekte Auswahl an notwendigen und angemessenen Anforderungen für den Mietwohnungsbestand erschwert. Denn erfolgt die Anwendung des kompletten Anforderungskataloges der DIN 18040-2 auf den Mietwohnungsbestand, gehen hohe Kosten einher. Es ist somit wichtig, sich auf konkrete Anpassungs- und Umbaumaßnahme, in Abhängigkeit von dem individuellen Grad an Barrieren in der entsprechenden Mietwohnung im Bestand, zu beschränken. Die Mindestanforderungen für einen altersgerechten Umbau im Wohnungsbestand werden dazu von der KfW formuliert. Sie orientiert sich zwar primär an der DIN 18040-2, grenzt jedoch die für den Wohnungsbestand relevanten Maßnahmen ab.

Um die vorgenannten Einschränkungen auf den Mietwohnungsbestand zu verdeutlichen, hat der Autor dieser Arbeit eine tabellarische Gegenüberstellung der wesentlichen

---

<sup>227</sup> Vgl. Everding 2012, S. 13.

<sup>228</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 4.

Inhalte der DIN 18040-2 zu den Mindestanforderungen im Rahmen des KfW Programmes „Altersgerecht Umbauen“ erstellt (siehe Anlage 1).<sup>229</sup> Auf Anforderungen, die nicht im thematischen Zusammenhang dieser Arbeit stehen, wurde in der Gegenüberstellung bewusst verzichtet.

Aus der tabellarischen Gegenüberstellung geht eindeutig hervor, dass die Anforderungen der DIN 18040-2 wesentlich umfangreicher und detaillierter sind, als die Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“. Dadurch, dass die DIN 18040-2 für Neubauprojekte konzipiert worden ist, ergibt sich dort auch viel mehr Handlungsspielraum, um die Anforderungen baulich und technisch umsetzen zu können. Im Mietwohnungsbestand wird die Umsetzung aller Maßnahmen vermutlich die Ausnahme sein. Zu hohe Kosten und eine dauerhafte Festlegung auf den Typus einer Seniorenwohnung werden ausschlaggebende Kriterien sein. Denn da werden die Vermieter entscheiden müssen, ob die Umsetzung aller Maßnahmen für ihre Immobilie wirtschaftlich ist. Zudem müssten sich die Vermieter der entsprechenden Mietwohnungen damit auseinandersetzen, dass die Ausführung aller Maßnahmen die Nachfrage für das Objekt auf eine Interessengruppe möglicherweise ungewollt beschränkt, anstatt sich dieser präventiv oder nachhaltig anzupassen. Aus diesem Grund ist eine konkrete Auswahl an Anforderungen, in Abhängigkeit von der individuellen Mieterstruktur, sowie dem Grad an Barrieren in der betroffenen Mietwohnung, wesentlich wichtiger. Im folgenden Abschnitt wird daher eine Auswahl an Anpassungs- und Umbaumaßnahmen für den Mietwohnungsbestand getroffen.

### **3.3.1 Äußere vertikale und horizontale Erschließung**

Eine stufenfreie und schwellenlose Erschließung der Wohnung ist eine essentielle Voraussetzung zur Schaffung eines barrierefreien Zuganges. In dem Unterkapitel 3.2.1 wurden sowohl die vorhandenen vertikalen Barrieren im Wohnungsbestand, als auch ihre Ursachen ausführlich erläutert. Um Wohnungen, die in höheren Gebäudeebenen liegen, stufenfrei erreichen zu können, bedarf es an der Nachrüstung des Wohngebäudes mit einem Aufzug.<sup>230</sup> Dies gilt insbesondere für Wohngebäude, die über keinen Aufzug verfügen. Aber auch viele Wohnbestandsobjekte mit einem integrierten Aufzug weisen keine barrierefreie vertikale Erschließung auf. Wie bereits erläutert, wurden in der Vergangenheit Aufzüge oftmals so gebaut, dass sich ihre Einstiegs- und Ausstiegsmöglichkeiten auf Podesten befinden, die zwischen zwei Etagenebenen liegen.<sup>231</sup> Konsequenterweise ist ein stufenfreier Zugang zu der Wohnungstür somit nicht

---

<sup>229</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011 und KfW 2014 a).

<sup>230</sup> Vgl. Everding 2012, S. 74.

<sup>231</sup> Vgl. Everding 2012, S. 74.

gegeben. Dies trifft auch auf Aufzugsinstallationen zu, die an der Gebäudefassade angebracht werden. Aus diesem Grund ist die Installation eines Aufzuges innerhalb des Gebäudeinneren unbedingt notwendig, da bei Außenanbringung der Aufzug auf die Zwischenpodeste treffen wird. Dazu kann der Aufzug nachträglich im Treppenauge oder neben der Treppe angebracht werden.<sup>232</sup>

**Abbildung 12: Beispiel für die Aufzugsnachrüstung im Treppenauge**



Quelle: Zink 2014, verfügbar unter <http://www.bakaberlin.de/altbauerneuerung/.de>. Aufgerufen am 14.07.2014.

**Abbildung 13: Beispiel für die Aufzugsnachrüstung neben der Treppe**



Quelle: Schadewaldt 2014, verfügbar unter <http://www.praxis-boersenstr.de>. Aufgerufen am 14.07.2014.

Für eine barrierefreie vertikale Erschließung muss die Kabine des Aufzuges den Mindestmaßen von 110 cm x 140 cm entsprechen und eine lichte Zugangsweite der Aufzugstür von min. 90 cm vorweisen können.<sup>233</sup> Die Bedientableaus sollten hierbei nicht höher als 120 cm über dem Fußboden angebracht werden, damit auch bewegungseingeschränkte Senioren im Rollstuhl diese problemlos betätigen können.<sup>234</sup>

<sup>232</sup> Vgl. Everding 2012, S. 75.

<sup>233</sup> Vgl. Everding 2012, S. 75.

<sup>234</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 15.

Zudem sind Bewegungsflächen vor 150 cm x 150 cm für eine freie Bewegung notwendig.<sup>235</sup>

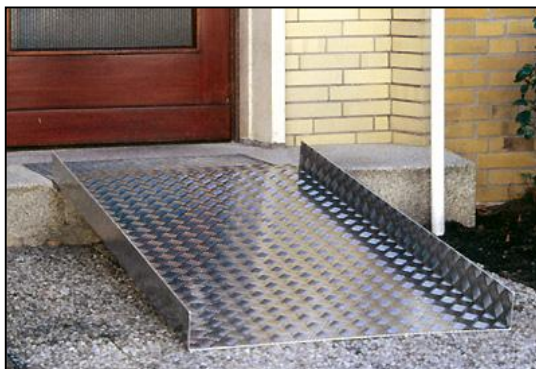
Für den nachträglichen Einbau des Aufzuges im Treppenauge, wie in Abbildung 12, wird in den mittigen freien Raum zwischen den Treppen ein selbsttragendes Schachtgerüst angebracht.<sup>236</sup> Die Anbindung erfolgt lediglich über die jeweiligen Etagenebenen des Gebäudes, wodurch die restliche bauliche Konstriktion entlastet wird.<sup>237</sup> Somit muss bei dieser Art der Aufzugsnachrüstung keine hohe Tragfähigkeit des Gebäudes vorausgesetzt werden.

Wird wie in Abbildung 13 auf den Einbau neben der Treppen ausgewichen, weil der Flächenmangel des Treppenauges den Einbau unzulässig macht, können hier jedoch starke bauliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz erfolgen, die besonders kosten- und zeitaufwändig sind.<sup>238</sup>

Anhand der vorgenannten Arten der Aufzugsnachrüstung in Bestandsgebäuden ist ersichtlich, dass es sich bei der Auswahl der richtigen Einbauart, um eine fallbedingte Entscheidung handelt, da nicht jedes Treppenhaus die erforderlichen Flächen, die notwendigen Einbaumaße, sowie die bauliche Tragfähigkeit gleichermaßen erbringen kann. Daher ist es wichtig nach dem individuellen Fall zwischen den beiden Möglichkeiten der Aufzugsnachrüstung zu entscheiden.

Eine weitere notwendige barrierefreie Ergänzung zu Aufzugsanlagen bieten Rampen. Sie sollen dazu dienen, Stufen und Schwellen, insbesondere im Eingangsbereich von Gebäuden, überwinden zu können.<sup>239</sup> Dazu können kostengünstigere Auffahrrampen aus Aluminium verwendet werden:

**Abbildung 14: Beispiel einer mobilen Auffahrrampe vor dem Gebäudeeingang**



Quelle: Conze 2014, verfügbar unter <http://www.elektro-mobile.de>. Aufgerufen am 14.07.2014.

---

<sup>235</sup> Vgl. Everding 2012, S. 75.

<sup>236</sup> Vgl. Götz 2014, verfügbar unter <http://www.lift-report.de>. Aufgerufen am 14.07.2014.

<sup>237</sup> Vgl. Götz 2014, verfügbar unter <http://www.lift-report.de>. Aufgerufen am 14.07.2014.

<sup>238</sup> Vgl. Götz 2014, verfügbar unter <http://www.lift-report.de>. Aufgerufen am 14.07.2014.

<sup>239</sup> Vgl. Everding 2012, S. 75.

Sie werden, wie in Abbildung 14, mit einer maximalen Neigung von 6-8 % über der entsprechenden Barriere angebracht.<sup>240</sup> Ebenso können Rampen, wie in Abbildung 15, auch als eine bauliche stationäre Konstruktion neben einer Treppe für den Zugang zum Gebäude angebracht werden:

**Abbildung 15: Beispiel einer stationären Rampe**



Quelle: Schnittker 2014, verfügbar unter <http://www.treppenlifte-informationen.com>. Aufgerufen am 14.07.2014.

Die Mindestbreite von 120 cm dürfen Rampen nicht unterschreiten, damit Senioren mit einer Gehhilfe oder einem Rollstuhl die Rampe betreten bzw. befahren können.<sup>241</sup> Rampen, die länger als 6 m sind, bedürfen an mehreren Zwischenpodesten und Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm.<sup>242</sup> Ebenso wichtig sind beidseitige Handläufe in Höhe von 85 cm und Radabweiser in Höhe von 10 cm.<sup>243</sup>

Das Treppenhaus eines Gebäudes ist zwar ein essentielles Erschließungselement, jedoch erlaubt es allein keine barrierefreie Nutzung. Insbesondere dann nicht, wenn es über Wendeltreppen erschließbar ist.<sup>244</sup> Diese können eine Sturzgefahr für ältere Menschen darstellen und sind daher für eine barrierefreie Erschließung ungeeignet. Sind in einem Objekt Wendeltreppen vorhanden, müssen sie baulich durch geradeläufige Treppen, mit beidseitigen Handläufen, ersetzt werden.<sup>245</sup> Um eine Barrierereduzierung in bestehenden Treppenhäusern schaffen zu können, sollte darauf geachtet werden, dass sich die beidseitigen Handläufe farblich von der restlichen Farbgebung absetzen, um schneller visuell erfasst zu werden.<sup>246</sup> Um Haltsicherheit zu gewähren, müssen Handläufe zudem ununterbrochen über alle Etagen des Gebäudes angebracht

<sup>240</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 17.

<sup>241</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 17.

<sup>242</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 17.

<sup>243</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 18.

<sup>244</sup> Vgl. Everding 2012, S. 76.

<sup>245</sup> Vgl. Everding 2012, S. 76.

<sup>246</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 16.

werden.<sup>247</sup> Zudem ist es insbesondere für sehbehinderte Menschen empfehlenswert keinen offenen Setzstufen oder unterschrittenen Trittstufen im Treppenhaus zu haben, da diese zu Stolperfallen werden können.<sup>248</sup> Es ist daher empfehlenswert die Stufen aller Treppen farblich zu kontrastieren und rutschhemmenden zu gestalten.<sup>249</sup>

Auch die Barrierefreiheit im Flurbereich des Gebäudeinneren muss gewährt werden. Die Flure und sonstigen horizontalen Verkehrsflächen müssen über eine nutzbare Breite von 150 cm verfügen.<sup>250</sup> Wenn jedoch alle 15 m eines Flures ausreichend Bewegungsflächen als Wende- und Rangiermöglichkeiten von 150 cm x 150 cm bestehen, reicht eine Flurbreite von mindestens 120 cm aus.<sup>251</sup> Insofern ist es wichtig, genügend Bewegungsflächen im Gebäudeinneren zu schaffen, um beispielsweise den entgegenkommenden Personen ausweichen zu können, bei Bedarf zu wenden bzw. sich frei bewegen zu können. Um mehr solcher Freiräume schaffen zu können, sollten sämtlich Briefkästen- und Feuerlöschanlagen so montiert werden, dass sie Bewegungsfreiräume schaffen und sie nicht behindern.<sup>252</sup> Zudem muss die Gebäudeeingangstür, sowie alle Türen im Gebäudeinneren eine lichte Breite von min. 90 cm aufweisen und baulich vorhandene Schwellen nicht höher als 2 cm sein, damit hier ein barrierefreier Zugang erfolgen kann.<sup>253</sup>

### **3.3.2 Bauliche und technische Maßnahmen in Wohnungen**

Viele der in den Abschnitten 3.2.1-3.2.5 genannten Barrieren befinden sich innerhalb der Wohnung. Das Wohnverhalten älterer Menschen charakterisiert sich vorwiegend durch eine überproportional hohe Verweildauer in ihrer Wohnung.<sup>254</sup> Die Reduzierung von Barrieren innerhalb der Wohnung ist daher besonders wichtig, um die Lebensumstände für Senioren vorkehrend und nachhaltig zu erleichtern.

Im Mietwohnungsbestand sind stark eingreifende Maßnahmen in die Gebäudesubstanz mit einem hohen Kosten- und Bauaufwand verbunden. Dazu gehört neben der Anpassung von Wohnungsgrundrissen hinsichtlich der räumlichen und flächenmäßigen Aufteilung, auch der Anbau bzw. Umbau von Balkonen, zur Herstellung eines Freisitzes. Diese Umbaumaßnahmen tragen zu einer barrierereduzierten Gestaltung der Wohnung bei, sind jedoch kosten- und zeitintensiv und sollten daher angepasst werden.

Vergleichsweise kleinere Maßnahmen stellen die Verbreiterung von Durchgängen und

---

<sup>247</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 16.

<sup>248</sup> Vgl. Everding 2012, S. 76.

<sup>249</sup> Vgl. Everding 2012, S. 76.

<sup>250</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 11.

<sup>251</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 11.

<sup>252</sup> Vgl. Everding 2012, S. 76.

<sup>253</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 11.

<sup>254</sup> Vgl. Everding 2012, S. 63.



die Anpassung der Türmaße dar, wenn diese das Mindestmaß von 80 cm unterschreiten.<sup>255</sup>

Die Türen müssen entsprechend 90 cm Breite aufweisen, wenn die Wohnung für Mobilitätseingeschränkte unter Nutzung von Gehhilfen oder Rollstühlen vorgesehen ist.<sup>256</sup> Türdrücker sollten zur besseren Bedienbarkeit in einer Höhe zwischen 85 cm und 105 cm angebracht werden, um den anthropometrischen Maßen der Senioren besser entsprechen zu können.<sup>257</sup> Bogen- oder U-förmige Griffe lassen sich besonders gut greifen und erleichtern das Öffnen und Schließen von Türen enorm.<sup>258</sup> Die Anbringung von Türspionen steigert das Sicherheitsgefühl und optimiert die Kontrolle des Besucherverkehrs für Senioren.

Sind in Mietwohnungen Schwellen vorhanden, so dürfen diese die Höhe von 2 cm nicht überschreiten, da dadurch Zugangs- und Übergangsschwierigkeiten entstehen.<sup>259</sup> Ebenso müssen die Flurbreiten angepasst werden, wenn sie der Mindestbreite von 120 cm nicht entsprechen.<sup>260</sup> Zudem sollten auch hier genügend Bewegungsflächen zum Wenden oder Rangieren vorhanden sein, falls der Mieter auf einen Rollstuhl oder eine Gehhilfe angewiesen ist. Rutschhemmende Bodenbeläge vervollständigen die notwendigen barrierereduzierenden Maßnahmen bei Fluren und Bodenflächen in Mietwohnungen.<sup>261</sup> Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnung wirkt sich positiv auf die Psyche des Menschen aus. Neben künstlicher Beleuchtungsmittel, bilden Fenster die primäre Lichtquelle in Räumlichkeiten einer Wohnung. Die Körpergröße von älteren Menschen nimmt mit dem Älterwerden immer mehr ab, weshalb sich Schwierigkeiten bei der Fensterbenutzung und den Durchsichtsmöglichkeiten ergeben. Daher muss, insbesondere für schwer körperlich eingeschränkte Senioren, ein Teil der Wohn- und Schlafzimmerräumenfenster eine durchsichtige Fensterbrüstung ab 60 cm über der Oberkante des Fußbodens aufweisen.<sup>262</sup> Zur Betätigung der Fenster sollte zudem ein Kraftaufwand von maximal 30 N ausreichen.<sup>263</sup> Dadurch wird erreicht, dass der Blick nach draußen auch in einer sitzenden Position möglich ist. Das Öffnen und Schließen der Fenster wird durch den geringen Kraftaufwand erleichtert. Weiterhin gilt es vorhandene Freisitzmöglichkeiten in Form von Balkonen, Terrassen oder Loggien barrierefrei anzupassen. Dafür sollte der Zugang möglichst schwellenlos sein bzw. die maximale Schwellenhöhe von 2 cm nicht überschreiten, damit eine erleichterte

---

<sup>255</sup> Vgl. Everding 2012, S. 77.

<sup>256</sup> Vgl. Everding 2012, S. 77.

<sup>257</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 12.

<sup>258</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 12.

<sup>259</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 11.

<sup>260</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 25.

<sup>261</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 15.

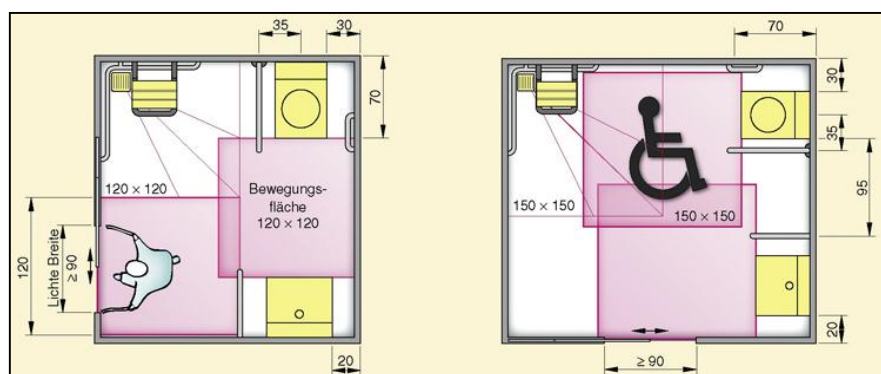
<sup>262</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 26.

<sup>263</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 26.

Zugänglichkeit besteht.<sup>264</sup> Die Bewegungsflächen von 120 cm x 120 cm bzw. 150 cm x 150 cm für Rollstuhl- und Gehhilfennutzer sollten auch in diesem Bereich unbedingt eingehalten werden.<sup>265</sup> Bei der Brüstungshöhe empfiehlt es sich ebenso wie bei den Fenstern, eine Durchsicht ab 60 cm Höhe zu schaffen.<sup>266</sup> Somit können auch Senioren in sitzender Position die Freisitzmöglichkeit nutzen.

Die Schaffung von Bewegungsflächen sollte in allen anderen Räumlichkeiten gleichermaßen erfolgen. In Badezimmern fehlt es oftmals an Bewegungsfreiheit, da entweder die Raumgröße klein bemessen ist oder die Ausstattungsgegenstände eine ungünstige Konstellation bilden. Hier sollen deshalb situativ bauliche Umbaumaßnahmen vorgenommen werden, die Bewegungsflächen von mindestens 120 cm x 120 cm vor den jeweiligen Sanitärobjekten schaffen.<sup>267</sup> Diese Bewegungsflächen dürfen sich überlagern und müssen im Falle eines Rollstuhlnutzers auf 150 cm x 150 cm erweitert werden.<sup>268</sup> Die Abbildung 16 veranschaulicht diese und die folgenden Beschreibungen schematisch:

**Abbildung 16: Bewegungsflächen in Sanitärräumen**



Quelle: Reisch 2014, verfügbar unter <http://www.sbz-monteur.de>. Aufgerufen am 14.07.2014.

Die Türen müssen hier mindesten 80 cm breit sein, dürfen jedoch größer gestaltet werden.<sup>269</sup> Türbreiten von 90 cm sind besonders für bewegungseingeschränkte Senioren geeignet, da unter Nutzung von Gehhilfen oder Rollstühlen größere Maße erforderlich werden.<sup>270</sup> Sie müssen nach außen aufschlagen und von außen entriegelbar sein, damit erforderlicher Bewegungsfreiraum nicht entfällt und im Notfall das Öffnen der Tür nicht behindert wird.<sup>271</sup>

Die Höhe der Sanitärobjekte sollte altersgerecht angepasst werden. WC-Becken sind dazu in einer Höhe zwischen 46 cm und 48 cm anzubringen, während der

<sup>264</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 33.

<sup>265</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 33.

<sup>266</sup> Vgl. KfW 2014 a), S. 3.

<sup>267</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 27.

<sup>268</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 27.

<sup>269</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 12.

<sup>270</sup> Vgl. Everding 2012, S. 77.

<sup>271</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 27.

Mindestabstand zur Wand 20 cm nicht unterschritten werden sollte.<sup>272</sup> Die Maße des WC-Beckens müssen zur optimalen Nutzung benutzergerecht gestaltet sein, damit sowohl ältere Menschen, als auch Senioren mit Bewegungseinschränkungen diese einwandfrei benutzen können. Zusätzlich sollte das Bad über genügend Stütz- und Haltegriffe im Dusch- und Badewannenbereich, sowie neben des WC-Beckens verfügen. Diese nachträglichen Anpassungsmaßnahmen bieten dann Hilfestellungen und erleichtern die Benutzung der Sanitärobjekte.

Besonderer Aufmerksamkeit bei altersgerechten Anpassungs- oder Umbaumaßnahme im Mietwohnungsbestand bedürfen auch die meisten Duschen, da die Mehrheit der Duschen mit Duschtasse keiner altersgerechten Benutzung entsprechen.

Dies resultiert daher, dass die Duschtassen in vielen Altbauten über zu hohe Einstiegskante verfügen, die eine Barriere beim Einstieg darstellen. Damit die Nutzung der Dusche altersgerecht und barrierearm wird, muss diese niveaugleich konstruiert werden.<sup>273</sup> Dazu muss die vorhandene Duschtasse entfernt werden und die Entwässerungsleitungen tiefer, unter dem Boden und gleichzeitig unter der Decke der darunterliegenden Wohneinheit, verlegt werden.<sup>274</sup> Dadurch wird die Ablaufleistung des Wassers erhöht und es fließt schneller ab.<sup>275</sup> Ein optimaler Abfluss des Wassers wird zusätzlich durch eine Absenkung des Bodens auf 2 cm erreicht, denn dabei entsteht ein zusätzliches Gefälle zur Wasserabführung:<sup>276</sup>

**Abbildung 17: Beispiel für eine bodengleiche Dusche**



Quelle: Kemter 2014, verfügbar unter <http://ratgeber.immowelt.de>. Aufgerufen am 14.07.2014.

Wie in Abbildung 17 eindeutig zu sehen, sollten sich Duschen zusätzlich farblich abgrenzen, damit die Erkennung und folglich die Benutzung erleichtert wird.<sup>277</sup> Auch die Halte- und Stützgriffe müssen eindeutig visuell von den Senioren wahrgenommen

<sup>272</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 31.

<sup>273</sup> Vgl. Everding 2012, S. 69.

<sup>274</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 61.

<sup>275</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 61.

<sup>276</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 32.

<sup>277</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 32.

werden.<sup>278</sup> Im Alter lassen auch die motorischen Fähigkeiten stark nach. Die Bedienung von Wasserhähnen mit Drehknöpfen erschwerte die Benutzung von Duschen, Badewannen und Waschbecken. Aus diesem Grund ist eine Umrüstung von sämtlichen Armaturen auf Einhebelarmaturen besonders hilfreich, da dadurch die Bedienung über einen einzigen Hebel erfolgt.<sup>279</sup>

Neben nicht nutzergerechten Duschen, gibt es eine Vielzahl von Wohnungen, die ebenso mit einer nicht altersgerechten Badewanne ausgestattet sind.<sup>280</sup> Die Einstiegs-kante ist auch hier zu hoch, um Senioren einen barrierefreien Einstieg zu gewähren. In diesem Fall kann die Badewanne in eine barrierefreie, bodengleiche Dusche umgebaut werden. Sie kann jedoch auch mit einem geringeren Anpassungsaufwand mit einer Tür ausgestattet werden. Die folgende Abbildung veranschaulicht beispielhaft, wie eine Badewanne nachträglich barrierereduziert gestaltet werden kann:

**Abbildung 18: Beispiel für eine Badewanne mit Badewannentür**



Quelle: Neisinger 2014, verfügbar unter <http://www.ratgeberzentrale.de>. Aufgerufen am 14.07.2014.

Durch die Nachrüstung mit einer Badewannentür wird der Einstieg in die Badewanne deutlich erleichtert. Der Anbringung eines Lifters kann die Benutzung der Badewannen komfortabler für Senioren gestalten.

Ebenso intensiv wie die Sanitärräume wird auch die Küche genutzt. Verfügt die Mietwohnung über eine Einbauküche, sollten auch hier barrierereduzierende Maßnahmen vorgenommen. Bewegungsflächen vor den Arbeitsflächen und den Küchenmöbeln sind auch in diesem Bereich den entsprechenden Maßen anzupassen.<sup>281</sup> Küchenmöbelkonstruktionen, die über Eck in der Küche angeordnet sind und zusätzlich unterfahrbar sind, ermöglichen mobilitätseingeschränkten Älteren eine barrierearme

---

<sup>278</sup> Vgl. Everding 2012, S. 71.

<sup>279</sup> Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 27.

<sup>280</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 38.

<sup>281</sup> Vgl. Everding 2012, S. 72.

Nutzung der Küche.<sup>282</sup>

Schließlich können auch technische Maßnahmen einen Beitrag zur Barrierefreiheit bzw. Barrierereduzierung im Mietwohnungsbestand leisten. Beispielsweise können über die Verlegung von Bussystemen Türen und Fenster, Notrufe und Lichtschalter, aber auch elektrische Haushaltsgeräte, Freisprechtelefone und Multimediageräte mit Hilfe eines Knopfdruckmechanismus oder über Sprache gesteuert werden.<sup>283</sup> Zusätzlich können Sensoren, die an eine Notrufzentrale gekoppelt sind, Hilfemaßnahme im Falle eines Sturzes veranlassen.<sup>284</sup> Insbesondere Bewegungssensoren können für ein berührungsloses Türöffnen oder die Einschaltung der Beleuchtung sorgen und somit die Benutzung im Falle einer motorischer oder starker physischer Einschränkungen ermöglichen. Insofern ist die genaue Betrachtung von technischen Maßnahmen im individuellen Fall genauso wichtig, wie die Auswahl baulicher Maßnahmen zur Gestaltung einer altersgerechten Mietwohnung.

Nachdem in den Abschnitten zuvor die barrierereduzierenden Maßnahmen vorgestellt und erläutert worden sind, gilt es sich Projekten zu widmen, die diese und weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren erfolgreich angewandt und realisiert haben. Die Umsetzung barrierereduzierenden Maßnahmen werden im Folgenden anhand ausgewählter Projekte und Projektvorhaben vorgestellt.

---

<sup>282</sup> Vgl. Everding 2012, S. 72.

<sup>283</sup> Vgl. Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz 2011, S. 27.

<sup>284</sup> Vgl. Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz 2011, S. 39.

## **4 Umsetzungsanalyse anhand ausgewählter Modelle**

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung unterstützt Eigentümer, Vermieter und Mieter dabei bauliche und technische Vorsorge, im Hinblick auf künftige Auswirkungen der demografischen Prozesse in Deutschland, zu treffen.<sup>285</sup> Neben finanzieller Unterstützung durch das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“, welches im Kapitel 5 präziser erläutert wird, hat das Bundesministerium zudem im Frühjahr 2010 insgesamt 20 bundesweite Modellvorhaben gestartet.<sup>286</sup> Die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgte im Jahre 2012, im Rahmen einer Veranstaltung.<sup>287</sup>

Die Modellvorhaben sollen neben vorbildlichen Lösungsvorschlägen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand, auch Anpassungsmöglichkeiten der Infrastruktur und dem dazugehörigen Wohnumfeld aufzeigen.<sup>288</sup> Die Ergebnisse aus den Modellvorhaben sollen zudem offene Fragen hinsichtlich baulicher Ausführungen und finanzieller Aspekte klären.<sup>289</sup> Aus diesem Grund werden zunächst im Abschnitt 4.1 die einzelnen Modellvorhaben vorgestellt und anschließend im Abschnitt 4.2 die Resultate ausgewählter Projekte erläutert.

### **4.1 Modellvorhaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

Um beispielgebende Projekte hinsichtlich der Schaffung von Barrierefreiheit bzw. der Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand zu realisieren, hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung einen öffentlichen Aufruf zu den Modellvorhaben gestartet.<sup>290</sup> Durch ein mehrstufiges Auswahlprogramm wurden aus über 100 Anträgen insgesamt 20 Modellvorhaben ausgewählt, von denen 14 im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ und 6 im Rahmen der „Investitionsoffensive Infrastruktur“ erfolgen.<sup>291</sup> Das gemeinsame Ziel der Modellvorhaben, ist die Sicherung der Teilhabe von älteren und bewegungseingeschränkten Menschen am gesellschaftlichen Leben, unter

---

<sup>285</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 7.

<sup>286</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 7.

<sup>287</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 7.

<sup>288</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 7.

<sup>289</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 10.

<sup>290</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 9.

<sup>291</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 22.07.2014.

Berücksichtigung eines möglichst langen Verbleibes in der eigenen Wohnung und dem gewohnten Wohnumfeld.<sup>292</sup>

Das Programm „Altersgerecht Umbauen“ widmet sich vorrangig der Verringerung von Barrieren im Wohnungsbestand, während „Investitionsoffensive Infrastruktur“ den barrierefreien Umbau von Infrastruktureinrichtungen zum Ziel hat.<sup>293</sup> In den altersgerechten Umbau von Wohngebäuden, sind Bestände aus verschiedenen Regionen und Segmenten involviert.<sup>294</sup> Darunter fallen Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser in der Innenstadt und im ländlichen Raum, sowie Wohngemeinden unterschiedlicher Baualtersklassen.<sup>295</sup> Im Bereich der Infrastruktur werden Umnutzungen nicht genutzter Einrichtungen, sowie die Stadt- und Quartiersentwicklung insgesamt gefördert.<sup>296</sup>

Neben dem breitgefächerten Handlungsspektrum, sind auch unterschiedliche Akteure beteiligt.<sup>297</sup> Dazu gehören sowohl Wohnungsunternehmen, Kommunen und Landkreise, als auch Beratungsstellen und soziale Einrichtungen, sowie Handwerkskammern und Finanzinstitute.<sup>298</sup>

Die ausgewählten 20 Modellvorhaben verteilen sich bundesweit und befinden sich sowohl im innerstädtischen, als auch im ländlichen Bereich.<sup>299</sup> Aus der folgenden Abbildung sind die einzelnen Stadtorte der Modellvorhaben zu entnehmen:

---

<sup>292</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 a), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 22.07.2014.

<sup>293</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 9.

<sup>294</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 9.

<sup>295</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 9.

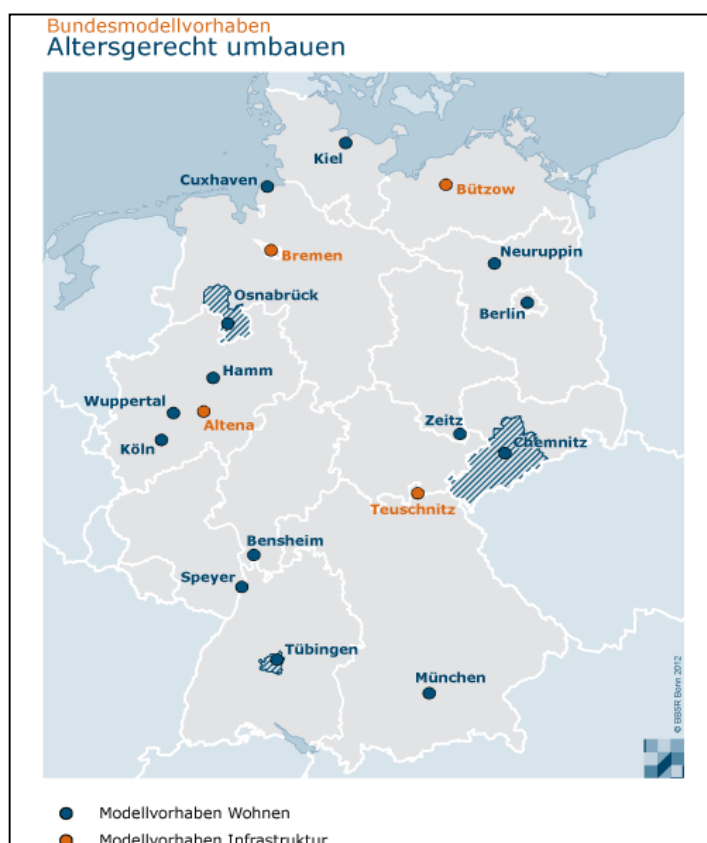
<sup>296</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 9.

<sup>297</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 9.

<sup>298</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 9.

<sup>299</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 11.

Abbildung 19: Standorte Modellvorhaben 2010



Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 11.

Das erste Modell stammt aus der Stadt *Bensheim* in Hessen, die circa 40.000 Einwohner hat.<sup>300</sup> Der dominierende Gebäudetypus sind Ein- und Zweifamilienhäuser verschiedenen Baualters.<sup>301</sup> Diese zeichnen sich durch fehlende Barrierefreiheit aus und bilden somit ein massives Problemfeld. Grundsätzlich besteht in Bensheim ein starker Mangel an altersgerechtem Wohnraum, welcher sich künftig, aufgrund der Folgen der demografischen Entwicklung, immer mehr zu einer problematischen Wohnsituation entwickeln wird.<sup>302</sup> Den Vermietern und Eigentümern dort, fehlt es sowohl an Wissen hinsichtlich der baulichen Umsetzung, als auch möglicher finanzieller Förderprogramme, die die Finanzierung der Vorhaben unterstützt.<sup>303</sup> Aus diesen Gründen sollen die Bensheimer Bürger über den altersgerechten Umbau informiert und somit zur Durchsetzung dessen motiviert werden.<sup>304</sup> Die Stadt plant daraufhin ein umfassendes Informations- und Beratungsangebot zu initiieren, welches seinen Anfang südöstlich der Innenstadt, in den Stadtgebieten Griesel und Hemsberg, findet.<sup>305</sup> Diese Art der Wohnberatung soll weiterhin zur Entwicklung des Wohnumfeldes, der Nachbarschaften,

<sup>300</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>301</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>302</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>303</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>304</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>305</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.



der Infrastruktur und der Nahversorgung im der gesamten Stadt beitragen.<sup>306</sup> Dazu werden zunächst öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen und anschließend umfassende Bestandsaufnahmen der beiden Stadtgebiete durchgeführt.<sup>307</sup> Die Bestandsaufnahmen beinhalten neben Ortsbegehungen, auch eine Datenanalyse, sowie eine Bewohner-und Eigentümerbefragung.<sup>308</sup> Um eine zielgerichtete und bedarfsgerechte Beratung durchführen zu können, werden die entsprechenden Berater speziell geschult und mit den Besonderheiten, sowie Eigenschaften der beiden Stadtgebiete vertraut gemacht.<sup>309</sup> Gleichzeitig werden die wenigen bereits vorhandenen Beratungsangebote um die Konsultationskriterien der Barrierefreiheit, der energetischen Sanierung, sowie der planungsrechtlichen Zulässigkeit ergänzt.<sup>310</sup> Anschließend sollen die Ergebnisse der Bestandsanalyse, der verschiedenen Handlungsstrategien und konkreter Umbauprojekte in öffentlichen Workshops vorgestellt und diskutiert, sowie beispielgebende Objekte zum altersgerechten Umbau bewertet werden.<sup>311</sup>

Der *Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg*, mit rund 333.100 Einwohnern, wurde ebenfalls für eins der 20 Modellvorhaben ausgewählt und zeichnet sich insbesondere durch Mehrfamilienhäuser der 1970-er Jahre aus.<sup>312</sup> Der Bestand dieses Bezirks beinhaltet 41 Seniorenwohnanlagen mit 3.900 Wohnungen, die ebenfalls im Jahre 1970, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, errichtet worden sind.<sup>313</sup> Wie bereits in den Abschnitten 3.2.1-3.2.5 zuvor erwähnt, sind die Wohnungen dieses Typus flächenmäßig klein bemessen und entsprechen nicht den heutigen Standards für seniorengerechtes Wohnen.<sup>314</sup> Das primäre Ziel des Modellvorhabens dort, ist deshalb die Wohnsituation aktueller Mieter zu verbessern und die langfristige Vermietbarkeit zu sichern.<sup>315</sup> Dazu sollen kostengünstige bauliche Konzepte zur Barrierereduzierung entwickelt werden, um sie im Rahmen des KfW-Programmes umzusetzen.<sup>316</sup> Hierfür werden beispielhaft vier Seniorenwohnhäuser ausgewählt, anhand welcher, nach einer ausführlichen Bestandsanalyse, Musterlösungen für Wohnungen, Gemeinschaftsräume, sowie Eingangsräume konzipiert werden.<sup>317</sup> Für ein optimales bauliches Ergebnis sollen die Konzepte mit den Mindestanforderungen des KfW-Programms abgeglichen werden.<sup>318</sup> Die einzelnen Musterlösungen für Eingangsbereiche und Gemeinschaftsräume sollen

---

<sup>306</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>307</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>308</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>309</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>310</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>311</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 12.

<sup>312</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>313</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>314</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>315</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>316</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>317</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>318</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

während der Laufzeit des Modellvorhabens und somit innerhalb von 2 Jahren, baulich umgesetzt werden, während der altersgerechte Umbau der Wohnungen schrittweise angepasst werden soll.<sup>319</sup> Die gesamten Maßnahmen sollen im Weiteren auf den übrigen Bestand ausgeweitet werden.<sup>320</sup> Zusätzlich zur Bestandsanalyse, sollen Entwürfe hinsichtlich der Nutzung der Gemeinschaftsräume entwickelt werden.<sup>321</sup> Sie sollen die nachbarschaftlichen Strukturen stärken, sowie im Zusammenhang mit der Nutzung der Gemeinschaftsräume, intensiviert werden.<sup>322</sup> Schließlich ist auch die Kombination des barrierefreien Wohnens mit Serviceangeboten für Mieter mit niedrigerem Einkommen bestrebt.<sup>323</sup> Diese soll einen langen Verbleib in der gewohnten Umgebung gewähren.<sup>324</sup> In *Chemnitz* liegt dagegen der Schwerpunkt, hinsichtlich der altersgerechten Anpassung, in der Weiterbildung von handwerklichen Betrieben. Die Handwerkskammer in Chemnitz ist mit 24.500 Mitgliedbetrieben die größte in den neuen Bundesländern.<sup>325</sup> Der Anteil an bau- und bauähnlichen Unternehmen bemisst sich auf rund die Hälfte.<sup>326</sup> Diese können nach einer entsprechenden Qualifizierung wichtige Akteure für die Umsetzung barrierereduzierender Maßnahmen werden.<sup>327</sup> Aus diesen Gründen, zielt das Modellvorhaben in Chemnitz darauf ab, ein Netzwerk aus kompetenten Betrieben der Baubranche, aber auch aus dem Sanitär- und Elektrobereich, zusammenzustellen.<sup>328</sup> Dieses soll nach einer Qualifizierung im Bereich altersgerecht Umbauen, besser befähigt sein, Kunden entsprechend baulich und finanziell im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ zu beraten, sowie zum altersgerechten Umbau anzuregen.<sup>329</sup> Um das Netzwerk aufbauen zu können, werden zunächst 12.000 Handwerksbetriebe schriftlich über die Maßnahmen des altersgerechten Umbaus und die Finanzierung durch das KfW-Programm informiert.<sup>330</sup> Ein Teil der Betriebe wird persönlich vor Ort darüber Informationen erhalten, um sie für das Projekt direkt zu interessieren, sowie zu einer Mitarbeit zu motivieren.<sup>331</sup> Anschließend soll mit allen interessierten Betrieben der Stand und Bedarf an erforderlichen Qualifikationen ermittelt und eine Curriculum konzipiert werden, welches im Verlauf des Modellvorhabens vervollständigt wird.<sup>332</sup> Zudem soll eine praktische und theoretische Weiterbildung, die zusätzlich Ansätze zur

---

<sup>319</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>320</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>321</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>322</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>323</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>324</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 13.

<sup>325</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>326</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>327</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>328</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>329</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>330</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>331</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>332</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

Finanzierung mit dem KfW-Programm beinhalten, vorangestellt werden, die mit einem Zertifikat angeschlossen wird.<sup>333</sup> Somit soll durch Schulungen und entsprechende Veranstaltungen die Bildung der Handwerksbetriebe zum Thema des altersgerechten Umbaus und möglicher Förderungsmaßnahmen erweitert werden.<sup>334</sup> Zur Ausweitung des Netzwerks soll diese Struktur regional-und gewerkeübergreifend gestaltet werden.<sup>335</sup>

Das Modellvorhaben in *Cuxhaven* soll sich direkt an private oder institutionelle Vermieter, sowie Selbstnutzer richten.<sup>336</sup> Ein-und Zweifamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser verschiedenen Baualters stehen im Fokus des Vorhabens.<sup>337</sup> Die demografischen Folgen haben Cuxhaven bereits betroffen, denn Senioren sind dort, quantitativ gesehen, die einzige stabile Nachfragegruppe, die den Wohnungsmarkt stark beeinflusst.<sup>338</sup> Der Anteil an altersgerechten Wohnungen ist in Cuxhaven dagegen gering, weshalb auch hier erheblicher Handlungsdruck hinsichtlich barrierereduzierender Anpassungsmaßnahmen besteht.<sup>339</sup> Das vorrangige Ziel ist einerseits die Leistung eines Beitrages zur seniorengerechten Stadtentwicklung und andererseits die Sicherung und Werterhaltung der Bausubstanz der betroffenen Gebäude.<sup>340</sup> Zudem soll insbesondere das bereits mehrfach erwähnte KfW-Programm als Förderungsmaßnahme intensiver in Anspruch genommen werden.<sup>341</sup> An verschiedenen Gebäudetypen sollen die erforderlichen Maßnahmen, die zur mehr Barrierefreiheit beitragen, beispielhaft durchgeführt werden.<sup>342</sup> Für das umfangreiche Vorhaben wird ein Projektmanager engagiert.<sup>343</sup> Weiterhin sollen Öffentlichkeitsarbeiten und direkte Ansprachen der einzelnen Eigentümergruppen in vier Modellquartieren umgesetzt werden.<sup>344</sup> Dabei sollen die Eigentümer von der selbigen Zielgruppe, nämlich die der Senioren, als ehrenamtliche Wohnberater, angesprochen werden.<sup>345</sup> Nach der Inanspruchnahme einer Beratung können Eigentümer und Vermieter Unterstützungen bei der Planung und Finanzierungsberechnung erhalten, sowie Hilfe bei der Antragsstellung für entsprechende Fördermittel.<sup>346</sup> Zusätzlich werden, wie in dem Modellvorhaben von Chemnitz, Handwerker, aber auch Architekten und ehrenamtliche

---

<sup>333</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>334</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>335</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 14.

<sup>336</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>337</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>338</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>339</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>340</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>341</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>342</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>343</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>344</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>345</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>346</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

Mitarbeiter hinsichtlich altersgerechter Umbaumaßnahmen geschult.<sup>347</sup> Informationsveranstaltungen, Besichtigungen von Musterwohnungen und die Dokumentation bereits erfolgreich realisierter Projekte sollen zusätzlich über den altersgerechten Umbau informieren.<sup>348</sup>

Auch in *Hamm*, mit rund 178.140 Einwohnern, wird der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in Zukunft ansteigen.<sup>349</sup> Der Wohnungsbestand bestimmt sich hier überwiegend durch Gebäude aus den 1930-1970 Jahren, dessen Wohnungen stark sanierungsbedürftig sind.<sup>350</sup> Die Anforderungen an Barrierefreiheit werden in den Wohnungen nicht erfüllt und viele private Besitzer erkennen die Potenziale für den altersgerechten Umbau ihrer Immobilie nicht.<sup>351</sup> Vorhandene Beratungsangebote werden von den Eigentümern der Ein- und Zweifamilienhäuser und den Eigentümern von vermieteten Gebäuden zu wenig in Anspruch genommen.<sup>352</sup> Eine frühzeitige Planung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit wird somit auch nicht umgesetzt.<sup>353</sup> Um die Eigentümer ausreichend über die Wichtigkeit des altersgerechten Umbaus zu informieren und mögliche Finanzierungsoptionen aufzuzeigen, die Motivation schaffen, sollen wie in den bereits zuvor erläuterten Vorhaben, zusätzliche Informationsveranstaltungen für den Wissens- und Erfahrungstransfer erfolgen.<sup>354</sup> Zudem sollen auch hier Handwerker, Planer, aber auch Gesundheitsexperten und Sozialberater weitergebildet werden, damit die Beratung ihrerseits noch mehr an Kompetenz gewinnt.<sup>355</sup> Dafür sollen monatlich sogenannte „Umbau-Stammtische“ eingeführt werden, die zum Wissensaustausch zwischen den Projektbeteiligten beitragen.<sup>356</sup>

Die Stadt *Kiel* wurde ebenso für das Modellvorhaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ausgewählt. Im Fokus stehen insbesondere die Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf, da diese eine ähnliche städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und demografische Struktur, mit einem Anteil von circa 24% an Senioren ab 65 Jahren, aufweisen.<sup>357</sup> Die Wohnungsbestände in den beiden Stadtteilen sind vorwiegend aus den 1950-er bis 1970-er Jahren und nicht seniorengerecht gestaltet.<sup>358</sup> Dementsprechend sind die Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie die

---

<sup>347</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>348</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 15.

<sup>349</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 16.

<sup>350</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 16.

<sup>351</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 16.

<sup>352</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 16.

<sup>353</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 16.

<sup>354</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 16.

<sup>355</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 16.

<sup>356</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 16.

<sup>357</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 17.

<sup>358</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 17.

Mehrfamilienhäuser stark modernisierungsbedürftig.<sup>359</sup> Mit dem Schwerpunkt des Abbaus an Barrieren, sollen komplette Quartierskonzepte entwickelt werden, die zu mehr Investitionen in die altersgerechte Gestaltung anregen.<sup>360</sup> Sie sollen zu mehr Marktfähigkeit der Bestände in diesen Quartieren beitragen und die Attraktivität dieser Stadtteile als Wohnstandorte steigern.<sup>361</sup> Die Konzepte für die Quartiersentwicklung werden Empfehlungen, hinsichtlich des erforderlichen Handlungs- und Maßnahmenbedarfes erhalten, sowie unter Setzung von Schwerpunkten in den Stadtteilen umgesetzt.<sup>362</sup> Ebenso wie bei den übrigen Modellvorhaben, wird auch in Kiel das Beratungs- und Informationsangebot ausgebaut, um sowohl private Eigentümer, als auch Selbstnutzer, im Hinblick auf den altersgerechten Umbau, umfassend zu konsultieren.<sup>363</sup>

Der Immobilienmarkt in *Köln* ist durch die Auswirkungen der demografischen Entwicklung wesentlich betroffen. Die GAG Immobilien AG ist mit circa 42.000 Wohnungen der größte Vermieter in Köln.<sup>364</sup> Ein Drittel aller Mieter sind über 65 Jahre alt, weshalb altersgerechter Umbau und Barrierefreiheit im Mietwohnungsbestand auch hier zentrale Problemfelder sind.<sup>365</sup> Da der Neubau von barrierefreien Wohnungen den wachsenden Bedarf allein nicht decken kann, sollen deshalb im Rahmen des Modellvorhabens langfristige Handlungsstrategien entwickelt werden, die eine Umsetzung barrierereduzierender Maßnahmen individuell und gleichzeitig auf ähnliche Gebäudetypen übertragbar macht.<sup>366</sup> Um ein optimales Ergebnis zu erhalten, soll dies zudem in einer Kombination mit der technischen und energetischen Sanierung erfolgen.<sup>367</sup> Dazu werden 20 Gebäude unterschiedlichen Typs und unterschiedlichen Baualters ausgewählt und analysiert.<sup>368</sup> Danach werden Umbauvorschläge erarbeitet, die sich an den Mindestanforderungen des KfW-Programmes „Altersgerecht Umbauen“ orientieren.<sup>369</sup> Sie werden hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, sowie der Auswirkungen auf die Wohnkosten beurteilt.<sup>370</sup> Danach werden die Umbaumaßnahmen exemplarisch bei ausgewählten Gebäudekomplexen durchgeführt.<sup>371</sup> Aus den Ergebnissen sollen Prüfkataloge entstehen, die zur Durchführung von

---

<sup>359</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 17.

<sup>360</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 17.

<sup>361</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 17.

<sup>362</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 17.

<sup>363</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 17.

<sup>364</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 18.

<sup>365</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 18.

<sup>366</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 18.

<sup>367</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 18.

<sup>368</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 18.

<sup>369</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 18.

<sup>370</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 18.

<sup>371</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 18.

Sanierungsverfahren ergänzend hinzugezogen werden.<sup>372</sup>

Der *Münchner* Verein Stadtteilarbeit e.V. berät bereits seit vielen Jahren Stadtgebiete und Landkreise hinsichtlich altersgerechter-und behindertengerechter Wohnungsanpassungen.<sup>373</sup> Nun sollen die Maßnahmen des altersgerechten Umbaus stärker ausgebaut werden und insbesondere auf die rund 80 Gartenstadt-Siedlungen in München ausgeweitet werden.<sup>374</sup> Die Wohngebäude in diesen Siedlungen verfügen über keine ausreichende Barrierefreiheit und eignen sich deshalb nur bedingt für Senioren.<sup>375</sup> Durch die Umsetzung entsprechender Maßnahmen und die Erfüllung der Anforderungen an barrierefreies Bauen, sollen hieraus Erkenntnisse gewonnen werden, wie die baulichen Gegebenheiten insbesondere in diesen Siedlungen fortschreitend reduziert werden könnten.<sup>376</sup> Das Ziel des Vorhabens ist somit, eine Vielzahl der Eigentümer für den altersgerechten Umbau zu gewinnen.<sup>377</sup> Um Projektpartner für das Modellvorhaben schneller gewinnen zu können, werden die Siedlungsvereine direkt kontaktiert und zur Mitarbeit motiviert.<sup>378</sup> Zudem sollen Daten zu den Gartenstadtsiedlungen hinsichtlich ihrer Struktur aufgenommen und analysiert werden.<sup>379</sup> Anschließend werden auch hier vielerlei Beratungs-und Informationsangebote in Bezug auf mögliche bauliche Maßnahme und die Option der Förderung im Rahmen des KfW-Programms, für Bewohner und Vorstände der Siedlungen, angeboten.<sup>380</sup>

Die Stadt *Neuruppin* in der Nähe von Berlin, hat bereits 2008 ein familienfreundliches und barrierefreies Stadtentwicklungskonzept durchgeführt.<sup>381</sup> Die Ziele des Modellvorhabens seit 2010 sind, der altersgerechte Umbau vom Immobilien, der zusätzlich zu einem Abbau von vorhandenen Leerständen führen soll.<sup>382</sup> Denn die Innenstadt von Neuruppin zeichnet sich insbesondere durch die historische Architektur und Bauweise der Gebäude aus, die vom Leerstand geprägt sind.<sup>383</sup> Vorwiegend sind dort Mehrfamilienhäuser bis 1918 vorzufinden.<sup>384</sup> Um das Stadtentwicklungskonzept weiterzuentwickeln hat sich der Arbeiter-Samariter-Bund e.V. als freier Träger der Wohlfahrtspflege seinen historischen Bauten in der Innerstadt gewidmet, um diese altersgerecht zu gestalten.<sup>385</sup> Auch weitere Eigentümergruppe sollen damit zum

---

<sup>372</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 18.

<sup>373</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 19.

<sup>374</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 19.

<sup>375</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 19.

<sup>376</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 19.

<sup>377</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 19.

<sup>378</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 19.

<sup>379</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 19.

<sup>380</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 19.

<sup>381</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 20.

<sup>382</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 20.

<sup>383</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 20.

<sup>384</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 20.

<sup>385</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 20.

altersgerechten Umbau in der Innenstadt angeregt werden.<sup>386</sup> Zudem werden zukünftige Bewohner in die Mitgestaltung involviert, sodass ganzheitliche alters- und benutzergerechte Konzepte entstehen.<sup>387</sup> Anhand eines gründerzeitlichen Gebäudes soll das Pilotenprojekt den erforderlichen Anpassungsbedarf, sowie die Durchführbarkeit der Mindestanforderungen nach dem KfW-Programm, hinsichtlich denkmalgeschützter Gebäude, ermitteln<sup>388</sup>

Ein weiteres Modellvorhaben fand im *Landkreis Osnabrück* statt. Dort liegt der Schwerpunkt auf Ein- und Zweifamilienhäusern im ländlichen Raum, da diese durch vorhandene bauliche Barrieren immer mehr zu Leerständen und Unternutzungen führen.<sup>389</sup> Lösungen für die Umsetzung altersgerechter Maßnahmen in ländlichen Regionen sollen mithilfe des bereits bekannten KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ erfolgen.<sup>390</sup> Sie werden in sechs Teilprojekten verschiedener Gemeinden von Osnabrück durchgeführt werden.<sup>391</sup> Ähnlich wie in den anderen Modellvorhaben, soll der Informationstransfer in Form von individuellen Beratungen, Nachbarschaftshilfen und Öffentlichkeitsarbeit für potenzielle Umbauinteressenten erfolgen und auf diese Weise ein Netzwerk aus kompetenten Akteuren aufgebaut werden.<sup>392</sup> Durch die Beteiligung mehrerer Gemeinden des Landkreises soll die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen intensiviert, sowie gebiets- und gebäudetypisch übertagen werden.<sup>393</sup>

Die in *Speyer* lebenden Senioren bevorzugen insbesondere den Westen der Stadt.<sup>394</sup> Dort entspricht die Ausstattung vieler Wohnungen allerdings nicht den Anforderungen an altersgerechtes Wohnen, da die Mehrheit der Mehrfamilienhäuser in den 1960-er bis 1970-er Jahren entstand und über eine Vielzahl von Barrieren im Bestand verfügt.<sup>395</sup> Die zentralen Ziele des Modellvorhabens sind deshalb, die Schaffung eines barrierefreien Umfeldes, sowie altersgerechter Wohnungen, um der Vielzahl an Senioren einen möglichst langen Verbleib in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen.<sup>396</sup> Zudem soll in der Quartiersentwicklung die Interaktivität und das Zusammenleben mehrere Generationen berücksichtigt werden, sodass auch neu zuziehende Bürger integriert werden können.<sup>397</sup> Neben der altersgerechten Anpassung bestehender Gebäude, ist der Neubau eines Wohnhauses mit 15 barrierefreien Mietwohnungen speziell für ältere

---

<sup>386</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 20.

<sup>387</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 20.

<sup>388</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 20.

<sup>389</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 21.

<sup>390</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 21.

<sup>391</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 21.

<sup>392</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 21.

<sup>393</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 21.

<sup>394</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 22.

<sup>395</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 22.

<sup>396</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 22.

<sup>397</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 22.

Menschen geplant.<sup>398</sup> Die Finanzierung wird über verschiedenen Förderprogramme der KfW-Bank erfolgen.<sup>399</sup> Zudem soll die Infrastruktur entsprechend angepasst werden.<sup>400</sup> Für den *Landkreis Tübingen* ist der Ausbau der Informations- und Beratungsangebote zum Abbau von Barrieren in Wohnungen das primäre Ziel des Modellvorhabens.<sup>401</sup> Dazu sollen Energieberatungsangebote, Konsultationen über den altersgerechten Umbau, sowie eine Fördermittelberatung kombiniert angeboten werden.<sup>402</sup> Eigentümer sollen somit mehr dafür sensibilisiert werden, wie Barrierefreiheit im Zusammenhang mit energetischer Sanierung präventiv umgesetzt werden kann.<sup>403</sup> Zur kombinierten Beratungsweise werden vorab schriftliche Beratungsgrundlagen in Form von Leitfäden erstellt und für eine kompetente Konsultation angewandt.<sup>404</sup>

Ölberg, ein Stadtteil in *Wuppertal*, charakterisiert sich durch eine Vielzahl von Gebäuden aus der Gründerzeit.<sup>405</sup> Die Genossenschaft „Ölberg eG“ sieht viele Potenziale in der Quartiersoptimierung, vorrangig hinsichtlich des Abbaus herrschender Barrieren.<sup>406</sup> Die Stabilisierung und Aufwertung dieses Stadtteils hat sich die Genossenschaft als wesentliches Ziel gesetzt.<sup>407</sup> Dazu sollen speziell private Eigentümer angeregt werden Investitionen zu tätigen, um eine langfristige Wirtschaftlichkeit der Gründerzeitimmobilien zu sichern.<sup>408</sup> Unter Einbindung der Mindestanforderungen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“, sollen bauliche Lösungen entwickelt werden, die vorrangig auf die gründerzeitlichen Bestände angewendet werden können.<sup>409</sup> Gleichzeitig wird hier ein Netzwerk aus Spezialisten der Bau- und Immobilienbranche aufgebaut, um Haus- und Wohnungseigentümer vor und während der Durchführung von barrierereduzierenden Maßnahmen umfassend zu beraten.<sup>410</sup>

Ein weiteres Modellvorhaben fand in *Zeitz*, in Sachsen-Anhalt statt. In einem Stadtquartier von *Zeitz*, wird die Mehrheit der Mehrfamilienhäuser aus den 1960-er Jahren von der Wohnungsgenossenschaft „1. Mai eG“ verwaltet.<sup>411</sup> Einige wenige Wohnungen sind barrierefrei bzw. barrierearm gestaltet.<sup>412</sup> Der übrige Wohnungsbestand besticht durch die bauliche Struktur seiner Erbauungszeit und weist

---

<sup>398</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 22.

<sup>399</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 22.

<sup>400</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 22.

<sup>401</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 23.

<sup>402</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 23.

<sup>403</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 23.

<sup>404</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 23.

<sup>405</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 24.

<sup>406</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 24.

<sup>407</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 24.

<sup>408</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 24.

<sup>409</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 24.

<sup>410</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 24.

<sup>411</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 25.

<sup>412</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 25.



somit bauliche Barrieren auf.<sup>413</sup> Die Wohnungsgenossenschaft verzeichnete vermehrt Wegzüge aus diesen Objekten, da bauliche Barrieren für die Senioren nicht mehr tragbar waren.<sup>414</sup> Das Modellvorhaben hat deshalb die altersgerechten Anpassungsmaßnahmen zum Ziel, die dazu beitragen sollen, dass die Nachfrage nach entsprechend umgebauten Wohnung steigt und eine Varietät der Belegungsstruktur in den Gebäuden entsteht.<sup>415</sup> Vor der Durchführung der altersgerechten Anpassungs- und Umbaumaßnahmen, werden konkrete Handlungskonzepte entwickelt, deren Umsetzung anschaulich an einer Musterwohnung erfolgen wird.<sup>416</sup> Zusätzlich soll die Anpassung des Wohnumfeldes gemäß der Mieterstruktur erfolgen.<sup>417</sup> In Form von Öffentlichkeitsarbeit werden aus den Modellvorhaben Erfahrungen und besonders praktikable bauliche Vorschläge publiziert.<sup>418</sup>

Damit ganzheitliche bedarfsgerechte Konzepte entstehen können, die insbesondere den Ansprüchen an altersgerechtes Wohnen insgesamt entsprechen, sollen in den weiteren Modellvorhaben Veränderungen insbesondere in kommunaler und sozialer Infrastruktur erfolgen. Das Ziel des Vorhabens in *Altena*, ist das bürgerliche Engagement zu steigern und damit die Quartiersinfrastrukturen besser an die Eigentümer- bzw. Mieterstrukturen anzupassen.<sup>419</sup> Dies soll vorrangig die Beteiligung von Bürgern an der Umnutzung leerstehender Infrastruktureinrichtungen in Altena fördern und zur Initiierung bzw. Umsetzung entsprechender Projekte in den einzelnen Stadtquartalen beitragen.<sup>420</sup> Dazu finden regelmäßige Nachbarschaftstreffen statt, um die identifizierten Problemfelder der Infrastruktur zu kommunizieren und mögliche Handlungsmaßnahme zu entwickeln.<sup>421</sup> Bei dem Modellvorhaben in *Bremen* wurde der Schwerpunkt auf alltagsunterstützende Dienstleistungen gelegt.<sup>422</sup> Durch innovative Technologien soll mehr Mobilität für ältere Menschen in den Wohnungen, in der Infrastruktur, sowie im gesamten Wohnumfeld entstehen.<sup>423</sup> Dazu sollen nutzergerechte Sensortechnologien zum Einsatz kommen, mit denen Barrieren abgebaut werden können.<sup>424</sup> Anhand von drei Pilotenprojekten, sollen somit beispielsweise multisensorische Stütz- und Sturzerkennungssysteme erprobt werden.<sup>425</sup>

---

<sup>413</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 25.

<sup>414</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 25.

<sup>415</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 25.

<sup>416</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 25.

<sup>417</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 25.

<sup>418</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 25.

<sup>419</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 26.

<sup>420</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 26.

<sup>421</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 26.

<sup>422</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 27.

<sup>423</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 27.

<sup>424</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 27.

<sup>425</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung 2014 b), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

In *Bützow* dagegen, sind Umnutzungen von leerstehende Schulen geplant.<sup>426</sup> Sie werden altersgerecht angepasst und zu neuen Wohnobjekten, aber auch Begegnungsstätten für Ältere umgebaut.<sup>427</sup> Zudem sollen Pflege- und Betreuungsangebote und Freizeitmöglichkeiten entstehen.<sup>428</sup> Dadurch wird die soziale, sowie gesundheitliche Betreuung, in Kombination mit einem barrierefreien Wohnungsangebot für Senioren gesichert.<sup>429</sup> Das Modellvorhaben in *Hof* widmet sich dagegen der Umnutzung von leerstehenden Bestandsgebäuden, Neubauten, aber auch Ladenlokalen.<sup>430</sup> An fünf verschiedenen Standorten in Hof sollen somit altersgerechte Konzepte umgesetzt werden, sowie Begegnungsstätten und Beratungsstellen für Senioren entstehen, die zum Barriere- und Leerstandsabbau in der Stadt führen.<sup>431</sup>

Neue Anpassungsstrategien sind auch in *Hohenfelde*, im Kreis Steinburg, notwendig. Für die Dorfgemeinschaft werden der Bevölkerungsrückgang und die Überalterung der Bürger immer mehr zu demografischen Herausforderungen.<sup>432</sup> Um diesen effektiv entgegen wirken zu können, werden öffentlich-private Netzwerke aufgebaut, um die herrschenden Bedingungen der ambulanten Pflege im ländlichen Raum zu verbessern und gleichzeitig den Bedarf an stationärer Pflege zu reduzieren.<sup>433</sup> Weiterhin sollen im Rahmen des Modellvorhabens Überlegungen zur altersgerechten Anpassungen des öffentlichen Personenverkehrs entstehen.<sup>434</sup> Der Kern des Projektes in Hohenfelde ist vorerst die Umnutzung eines Dorfgemeinschaftshauses zu einem Haus, in dem auch mehrere Generationen vertreten sind.<sup>435</sup> Zu diesem Zweck werden mehrere Appartements für ältere Pflegebedürftige mit einem Kurzzeitpflegeangebot neu geschaffen.<sup>436</sup> Somit wird der ambulante Service deutlich verbessert. Der in dem Gebäude vorhandene Kindergarten und die Sporthalle sollen erhalten bleiben und eine generationenübergreifende Nutzung des Gebäudes ermöglichen.<sup>437</sup>

Zuletzt wurde die Kleinstadt *Teuschnitz*, in Oberfranken, für eins der 20 Modellvorhaben ausgewählt. In ländlichen Regionen ist das Wohnungsangebot nur bedingt an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst und der Großteil des Mietwohnungsbestandes verfügt über bauliche Barrieren.<sup>438</sup> Aufgrund der stetig wachsenden Zahl an älteren Men-

---

<sup>426</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 28.

<sup>427</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 28.

<sup>428</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 28.

<sup>429</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 28.

<sup>430</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 29.

<sup>431</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 29.

<sup>432</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 30.

<sup>433</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 30.

<sup>434</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 30.

<sup>435</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 30.

<sup>436</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 30.

<sup>437</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 30.

<sup>438</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 30.

schen soll hier deshalb altersgerechter und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.<sup>439</sup> Dies ermöglicht Senioren auch im Falle von Pflegebedürftigkeit in der gewohnten Umgebung zu verbleiben.<sup>440</sup> Neben der Zusammenführung von Projektbeteiligten, die sowohl bauliche, als auch soziale Unterstützung mitbringen, sollen der Umbau und die Umnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes im Ortszentrum erfolgen.<sup>441</sup> Somit sollen für pflegebedürftige, aber auch körperlich bzw. geistlich gesunde Senioren gemeinsame Wohnmöglichkeiten geschaffen werden.<sup>442</sup> Mit der im Rahmen des Denkmalschutzes vorgesehenen Sanierung, werden insgesamt acht altersgerecht angepasste Wohnungen entstehen.<sup>443</sup> Weiterhin wird ein öffentlich zugänglicher Gemeinschaftsbereich geschaffen, in dem ein breites Angebot für Senioren angedacht ist.<sup>444</sup> Dieses Angebot umfasst neben einem ambulanten Versorgungsdienst, auch die Bereitstellung von Alltagshilfen, die durch professionelle und ehrenamtliche Mitarbeitern unterstützt werden.<sup>445</sup> Nach der erfolgreichen Durchführung und Akzeptanz des Modellvorhabens, sollen vergleichbare Konzepte für weitere Gebäude der Kleinstadt entwickelt und realisiert werden.<sup>446</sup>

## 4.2 Ergebnisse ausgewählter Modellvorhaben

Ein Vielzahl der Ziele einzelner Modellvorhaben konnten innerhalb der Projektlaufzeit von zwei Jahren realisiert werden. In Bensheim konnte durch ein breites Netzwerk das Informations-und Beratungsangebot zum altersgerechten Umbau und zur Möglichkeit der Förderung im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ aufgebaut werden.<sup>447</sup> Die Ergebnisse der Bewohner-und Eigentümerbefragungen veranschaulichten, dass altersgerechte Anpassungs-und Umbaumaßnahmen insbesondere im Sanitärbereich, beim Zugang zum Gebäude, sowie im Bereich vertikaler und horizontaler Erschließungen notwendig sind.<sup>448</sup> In sechs Workshops, sowie durch geschulte mobile Wohnberater wurden Interessierte in Bezug auf verschiedene Umbaumöglichkeiten beraten.<sup>449</sup> Durch circa ein Drittel aller Interessenten

---

<sup>439</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 31.

<sup>440</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 31.

<sup>441</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 31.

<sup>442</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 31.

<sup>443</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 31.

<sup>444</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 31.

<sup>445</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 31.

<sup>446</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, S. 31.

<sup>447</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 b), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>448</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 b), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>449</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 b), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

wurden entsprechende Anpassungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt.<sup>450</sup> Die Beratungsmöglichkeiten werden aufgrund der großen Nachfrage auch nach dem Modellvorhaben fortgeführt.<sup>451</sup>

In Kiel wurden die Quartierentwicklungskonzepte zum altersgerechten Umbau in den Stadtteilen Ellerbek und Wellingdorf realisiert.<sup>452</sup> Durch ausgiebige Öffentlichkeitsarbeit und die Durchführung von Veranstaltungen wurde versucht, mehr Informationen an die Bürger zu tragen.<sup>453</sup> Aufgrund einer geringen Resonanz wurde auf immobile Beratungsstellen in den beiden Stadtgebieten verzichtet.<sup>454</sup> Bis Juli 2012 wurden insgesamt rund 20 Haus- und Wohnungseigentümer hinsichtlich altersgerechter Umbaumöglichkeiten konsultiert.<sup>455</sup> Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben in Kiel sind: die Öffentlichkeitsarbeit zum altersgerechten Umbau beizubehalten und diese als ein Anregungsangebot vor den Beratungsmaßnahmen umfassend durchzuführen, sowie die Beratungsangebote auf die gesamte Stadt auszuweiten, anstatt diese nur stadtteilspezifisch anzubieten.<sup>456</sup>

In München fanden im Rahmen des Modellvorhabens schriftliche Befragungen aller Siedlervereine statt, um die aktuelle Bewohnerstruktur, die baulichen Merkmale der Siedlungen und den Bedarf an altersgerechten Umbaumaßnahmen feststellen zu können.<sup>457</sup> Aus den Befragungen ging hervor, dass der Anteil an Senioren über 60 Jahren überdurchschnittlich hoch vertreten ist und somit auch der Bedarf an barrierereduzierenden Maßnahmen in den Gartenstadt-Siedlungen als hoch einzuschätzen ist.<sup>458</sup> Aus insgesamt 80 Vereinen wurden 6 für entsprechende Pilotenprojekte ausgewählt, mit denen die Zusammenarbeit vertieft worden ist.<sup>459</sup> Dort fanden Informationsveranstaltungen zum altersgerechten Umbau und zu dem KfW-

---

<sup>450</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 b), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>451</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 b), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>452</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>453</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>454</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>455</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>456</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>457</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>458</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>459</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

Programm statt.<sup>460</sup> Im Zuge dessen, fanden 837 Erst- und Folgeberatungen statt und die durchgeführten 34 Informationsveranstaltungen wurden von rund 2000 Interessierten besucht.<sup>461</sup> Die Zahl realisierter Projekte während der Projektlaufzeit blieb zwar unter den Erwartungen, jedoch konnte durch die intensiven Beratungen die Zielgruppe des Modellvorhabens umfassend angesprochen werden.<sup>462</sup>

Auch in Berlin wurden die Ziele des Modellvorhabens zum Großteil innerhalb der Projektdauer umgesetzt. Dabei wurden erste bauliche Maßnahmen an den vier Modellstandorten durchgeführt.<sup>463</sup> Zudem wurden die Gemeinschaftsräume, die Erdgeschosse, sowie der Eingangsbereiche in den ausgewählten Gebäuden, mit den Mitteln aus dem KfW-Programm finanziert.<sup>464</sup> Während der Umbaumaßnahmen wurden die Mieter regelmäßig vom Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V. betreut und zum altersgerechten Umbau begleitend informiert.<sup>465</sup> Weiterhin sind Umbaumaßnahmen in anderen Gebäuden und Umgebungen mit Barrieren durchgeführt worden, wie beispielsweise die Schaffung eines altersgerechten Gartens innerhalb der Außenanlage eines Objektes, welcher zusammen mit den Mietern gestaltet worden ist oder bauliche Anpassungen in Sanitär- und Küchenbereichen vieler anderer Wohnungen.<sup>466</sup> Insofern ist es in Berlin gelungen durch ehrenamtliches und nachbarschaftliches Engagement, sowie unter Inanspruchnahme von Fördermitteln, die Ziele des Modellvorhabens überwiegen zu erreichen.<sup>467</sup>

Die Umsetzung der Maßnahmen des Modellvorhabens in Zeitz ist ebenso beispielgebend verlaufen. Um bauliche Vorhaben anschaulich darzustellen, wurde eine 58 m<sup>2</sup> große Wohnung als Musterwohnung altersgerecht umgebaut.<sup>468</sup> Am 3. März 2011 wurde die Musterwohnung für den öffentlichen Zugang offiziell eröffnet und führte zu einem großen Andrang an Interessierten aus der Nachbarschaft.<sup>469</sup> Alle 14 Tage finden

---

<sup>460</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>461</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>462</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.demografie-portal.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>463</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>464</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>465</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>466</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>467</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 c), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>468</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>469</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

dort Beratungsangebote für diese statt.<sup>470</sup> Zudem fanden Befragungen von weiteren Mietern und Eigentümern statt, um sie für die Thematik des altersgerechten Umbaus zusätzlich zu sensibilisieren.<sup>471</sup> Schließen haben auch Quartiersrundgänge und Quartiersanalysen stattgefunden, um künftig auch das Wohnumfeld benutzergerecht und an die Anforderungen von Älteren anzupassen.<sup>472</sup>

Schließlich ist die Realisierung der altersgerechten Anpassung der Infrastruktur erfolgt. Am Beispiel von Teuschnitz fand die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes statt, um mehr altersgerechten Wohnraum und einen Treffpunkt in einem Gemeinschaftsraum für Senioren zu schaffen.<sup>473</sup> Durch die Errichtung von acht geplanten Seniorenwohnungen, sowie eines umfassenden Pflege- und Freizeitangebotes wird zusätzlich der innerstädtische Ortskern von Teuschnitz aufgewertet.<sup>474</sup> Der überwiegende Teil dieser Maßnahme wurde im Rahmen der Förderungsprogramme der KfW durchgeführt.<sup>475</sup> Neben der Gründung eines Akteursnetzwerkes aus professionellen und ehrenamtlichen Beteiligten, wurden zudem eine Mitfahrzentrale, sowie ein Einkaufslieferservice aufgebaut, um auf diese Weise Alltagshilfen zu schaffen, die durch sogenannte „Seniorenbegleiter“ angeboten werden.<sup>476</sup> Insofern sind die Ziele des Modellvorhabens auch hier ergebnisorientiert umgesetzt worden.<sup>477</sup>

Rückblickend ist festzustellen, dass sowohl bereits realisierte Modellvorhaben, als auch die, die noch in der Planungs- und Durchführungsphase sind, einen wesentlichen Beitrag zu der Thematik des altersgerechten Umbaus geleistet haben. Aus den ausgewählten Vorhaben und aus der Gesamtheit an Bewerbungen für die Modellvorhaben ist zu schließen, dass der Handlungsdruck hinsichtlich baulicher, technischer, finanzieller und sozialer altersentsprechender Maßnahmen mit den fortschreitenden demografischen Folgen bundesweit steigt. Durch die Modellvorhaben wurde ein Spektrum an baulichen und nicht-baulichen Lösungen für die betroffene Zielgruppe der Senioren geboten.<sup>478</sup> So

---

<sup>470</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>471</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>472</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 d), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>473</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 e), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>474</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 e), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>475</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 e), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>476</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 e), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>477</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014 e), verfügbar unter <http://www.bbr.bund.de>. Aufgerufen am 25.07.2014.

<sup>478</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 10.

lieferten sie beispielsweise Ergebnisse bezüglich baulicher Schwerpunkte und umsetzbarer Konzepte, sowie ihre Übertragbarkeit auf weitere Wohnungsbestände.<sup>479</sup> Weitere Ergebnisse resultieren aus der Interaktion verschiedener Akteure, wie Mieter und Eigentümer, aber auch handwerklicher Betriebe und Kommunen.<sup>480</sup> Dadurch sind Erkenntnisse hinsichtlich des Bestandes und Bedarfes an altersgerechten Anpassungen in verschiedenen Beständen hervorgegangen, die an dieser Stelle als ergänzende Methode zu dem Kapitel 2.5 dieser Arbeit anzusehen sind.<sup>481</sup> Schließlich wurde auch der Nutzung verschiedener Förderprogramme in diesem Zusammenhang eine große Rolle zugetragen. Denn die speziell den Wohnungsbestand betreffenden Maßnahmen wurden im Rahmen der bereits mehrfach erwähnten KfW-Förderung durchgeführt.<sup>482</sup> Insofern ist es für den inhaltlichen Abschluss dieser Arbeit wichtig darzustellen, inwiefern sich die Umsetzung der technischen Mindestanforderungen aus dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ als praktikabel und wirtschaftlich erweist und welche andere Möglichkeit der Finanzierung, insbesondere für Vermieter, besteht. Das nachfolgende Kapitel wird die Finanzierungsmöglichkeiten für altersgerechte Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand abschließend erläutern.

---

<sup>479</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 10.

<sup>480</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 11.

<sup>481</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 11.

<sup>482</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2013, S. 11.

## 5 Finanzierungsmöglichkeiten

Die Gesamtheit der vorgenannten baulichen und technischen Maßnahmen, sowie die Maßnahmen im Einzelnen zur Barrierereduzierung im Mietwohnungsbestand stellen einen Kostenaufwand für den Vermieter dar. Die Höhe der Gesamtkosten ist dabei von dem individuellen Aufwand abhängig und kann grundsätzlich nicht pauschalisiert werden. Kostenschätzungen belegen, dass eine besonders kostenaufwändige Maßnahme der nachträgliche Einbau eines Aufzuges ist.<sup>483</sup> In Abhängigkeit von dem baulichen Aufwand, den gebäudetechnischen Voraussetzungen, sowie der Aufzugsart können sich hier die Kosten auf 50.000 € bis 175.000 € belaufen.<sup>484</sup> Weiterhin bringen die barrierereduzierenden Maßnahmen im Sanitärbereich einen hohen Kostenaufwand mit sich. Hier können ebenfalls situativ und individuell die einzelnen Kostenpositionen variieren. Sie reichen beispielsweise von 300 € für Stütz- und Haltegriffe, über 1.400 € für den Umbau der vorhandenen Dusche oder Badewanne in eine bodengleiche Dusche, bis 2.400 € für die nachträgliche Montage einer Badewannentür in die Badewanne.<sup>485</sup> Mit 4.500 € kann dagegen gerechnet werden, wenn der Einbau einer neuen Badewanne mit Badewannentür vorgesehen ist.<sup>486</sup> Zusätzlich kann die Reduzierung von Barrieren am WC oder Waschbecken erforderlich werden. So muss der Vermieter bei Durchführung aller barrierereduzierender Maßnahmen im Sanitärbereich mit circa 13.000 € rechnen.<sup>487</sup> Weitere Kosten ergeben sich zusätzlich durch eventuelle Verbreiterung von Türen, Beseitigung von Schwellen oder die bauliche Schaffung ausreichender Bewegungsflächen in der Wohnung.<sup>488</sup>

Die Gesamtheit an Kosten kann unterschiedlich finanziert werden. Die im Mietrecht geregelten Gesetze erlauben es dem Vermieter unter anderem altersgerechte Anpassungs- und Umbaumaßnahmen durchzuführen und diese kostentechnisch auf den Mieter umzulegen. Diese Art der Finanzierungsmöglichkeit soll der folgende Abschnitt näher erläutern.

### 5.1 Umlage der Kosten

Damit der Vermieter die Kosten für den Umbau auf den Mieter umlegen kann, muss zunächst der Tatbestand vorliegen, dass es sich bei dem altersgerechten Umbau, um eine Modernisierungsmaßnahme handelt.<sup>489</sup> Liegt dieser Fall vor, kann der Vermieter

---

<sup>483</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 62.

<sup>484</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 62.

<sup>485</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 63.

<sup>486</sup> Vgl. Hopf 2014, verfügbar unter <http://nullbarriere.de>. Aufgerufen am 17.07.2014.

<sup>487</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 63.

<sup>488</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 62.

<sup>489</sup> Vgl. Horst 2014, S. 8.



laut dem Inhalt des § 559 BGB, die jährliche Miete um 11% erhöhen und damit den entstandenen Aufwand finanzieren.

Damit der Vermieter aus rechtlicher Sicht dazu befugt ist, ist zuerst festzustellen, ob es sich bei den barrierereduzierenden Maßnahmen, um Maßnahmen im Sinne einer Modernisierung handelt. Dazu sind im § 555 b entsprechende Kriterien gegeben, die bei ihrer Geltung folglich auf eine Modernisierung zutreffen. Für die Maßnahmen im Rahmen der altersgerechten Anpassung sollten dazu primär Absatz vier und fünf konkreter betrachtet werden. Diese sagen aus, dass bauliche Veränderungen dann als Modernisierungsmaßnahmen gelten, wenn sie den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder wenn sie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern würden.<sup>490</sup> Im Falle von barrierereduzierenden Maßnahme ist durchaus von Nachhaltigkeit auszugehen, denn Barrierefreiheit ist bereits ein etabliertes Kriterium, welches für die Entscheidung hinsichtlich der Anmietung einer Wohnung signifikant ist.<sup>491</sup> Zudem erfolgen teilweise gravierende Eingriffe in die Bausubstanz und in die Gestaltung der Wohnung, die unmittelbar einen Gebrauchsvorteil zum Ziel haben.<sup>492</sup> Davon ausgehend wird der Wert der Immobilie somit nachhaltig erhöht.<sup>493</sup>

Eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse kann ebenso in diesem Zusammenhang vorliegen. Sie ist in dem Fall zutreffend, wenn barrierereduzierende Maßnahmen nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung eines altersgerechten Wohnungszustandes leisten, der vorher in der Wohnung nicht gegeben war, sondern bei Bedarf auch Barrierefreiheit im Gebäudezugang und im Bereich der vertikalen Erschließung des gesamten Wohngebäudes erzeugen.<sup>494</sup> Denn dadurch erfahren auch andere Mieter des Gebäudes durchaus einen Gebrauchsvorteil, beispielsweise unter Nutzung eines Aufzuges. Dem zur Folge steht mit den barrierereduzierenden Maßnahmen auch die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im konkreten Zusammenhang. Insofern kann der Vermieter, unter der Duldungspflicht des Mieters, 11% der entstandenen Anpassungs- und Umbaukosten auf die Jahresmiete des Mieters umlegen.<sup>495</sup> Das folgende Rechenbeispiel mit Modernisierungskosten im Bad in Höhe von 13.000 €, soll exemplarisch die Zusammenhänge verdeutlichen:

**Tabelle 10: Beispielrechnung Modernisierungsumlage**

Ursprüngliche Kaltmiete	= 550 €
Modernisierungskosten	= 13.000 €

<sup>490</sup> Vgl. BGB 2013, §555 b, Abs. 4 und Abs. 5.

<sup>491</sup> Vgl. Horst 2014, S. 10.

<sup>492</sup> Vgl. Horst 2014, S. 10.

<sup>493</sup> Vgl. Horst 2014, S. 13.

<sup>494</sup> Vgl. Horst 2014, S. 13.

<sup>495</sup> Vgl. BGB 2013, §559, Abs. 1.

Davon 11 % als Umlage auf die Jahresmiete	= 13.000 € x 0,11 = 1.430 €/a
Monatliche Mieterhöhung	= 1.430 € : 12 = 119, 16 €/ Monat
Gesamtmiete nach Mieterhöhung	= 550 € + 119, 16 € = <u>669,16 €</u>

Quelle: Eigendarstellung 2014.

Ausgehend von der obigen Beispielrechnung, muss der Mieter mit einer jährlichen Mieterhöhung in Höhe von 1.430 € rechnen. In circa 9-10 Jahren haben sich die barrierereduzierenden Maßnahmen für den Vermieter amortisiert und sich der altersgerechte Umbau des Badezimmers somit allein durch den Mieter finanziert.

Eine weitere Finanzierungsmöglichkeit besteht in der Inanspruchnahme von Förderungsmaßnahmen. In den Abschnitten zuvor wurden bereits erste Merkmale der Förderung im Rahmen des KfW-Programmes „Altersgerecht Umbauen“ beschrieben. Im folgenden Abschnitt soll diese Option der Finanzierung näher erläutert werden.

## 5.2 Förderung im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“

Wie bereits in einigen Kapitel zuvor erwähnt, fördert der Bund die altersgerechte Anpassung von Wohnungen und Wohnkomplexen im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“.<sup>496</sup> Es steht allen Nutzern und Anbietern von Wohnraum zur Verfügung und zeichnet sich durch besonders günstige Darlehns- und Zinskonditionen aus.<sup>497</sup> Für je eine Wohneinheit können auf diese Weise bis zu 50.000 € Darlehn für Anpassungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.<sup>498</sup> Somit können bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten, sowie zusätzliche Planungs- und Beratungskosten finanziert werden.<sup>499</sup>

Ihre Fördermaßnahmen definiert die KfW-Förderbank in einem Förderprogramm. Die Fördermaßnahmen umfassen dabei insgesamt 7 Förderbereiche, die in ihrer Gesamtheit, in Kombination unter einander oder auch einzeln gefördert werden können.<sup>500</sup> Einzige Voraussetzung ist jedoch, dass mindestens ein Förderbereich vollständig umgesetzt werden muss.<sup>501</sup> Die Aufteilung der Förderbereiche ergibt sich wie folgt:

- Wege zu Gebäuden und Wohnumfeldmaßnahmen,
- Eingangsbereich und Wohnungszugang,

<sup>496</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 69.

<sup>497</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 70.

<sup>498</sup> Vgl. KfW 2014 b), S. 5.

<sup>499</sup> Vgl. KfW 2014 b), S. 5.

<sup>500</sup> Vgl. KfW 2014 b), S. 2.

<sup>501</sup> Vgl. Burk 2009, S. 81.

- Vertikale Erschließung/ Überwindung von Niveauunterschieden,
- Anpassung der Raumgeometrie,
- Maßnahmen an Sanitärräumen,
- Sicherheit, Orientierung, Kommunikation,
- Gemeinschaftsräume, Mehrgenerationenwohnen.<sup>502</sup>

Die Förderbereiche enthalten zur Eingrenzung und Definition der entsprechenden Maßnahmen technische Mindestanforderungen, die von der KfW-Förderbank festgelegt sind und zur Förderung zwingend eingehalten werden müssen.<sup>503</sup> Soll beispielsweise im Rahmen dieses Förderprogramms ein barrierereduzierender Umbau der Badewanne in eine bodengleiche Dusche erfolgen, ist dies als eine Einzelmaßnahme nicht förderfähig.<sup>504</sup> Denn es ist ein Teil des Förderbereiches 5 „Maßnahmen an Sanitärräumen“, welcher zusätzlich die Schaffung von Bewegungsflächen, sowie Anpassungsmaßnahmen für Waschbecken und WC fordert.<sup>505</sup> Somit müsste der vollständige Förderbereich umgesetzt werden, damit die Einzelmaßnahme förderfähig ist. Dies ist aber möglicherweise nicht notwendig, da beispielsweise die erforderlichen Bewegungsflächen im Bad bereits existieren oder beispielsweise lediglich die hohe Einstiegs-kante der Badewanne für den Mieter eine Barriere darstellt, nicht jedoch die Nutzung des Waschbeckens oder des WCs.<sup>506</sup>

Insofern ist bei der Inanspruchnahme der Förderung im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen“ darauf abzustellen, ob die Umsetzung vollständiger Förderbereiche zur Reduzierung individueller Barrieren im Mietwohnungsbestand sinnvoll und erforderlich ist. Denn obwohl ein Kredit zur Finanzierung von Anpassungs- und Umbaumaßnahmen durchaus attraktiv erscheint, gehen damit hohe Kosten- und Umbauaufwänden einher, die zur Reduzierung von Barrieren im Mietwohnungsbestand im Individualfall möglicherweise nicht notwendig sind.

---

<sup>502</sup> Vgl. KfW 2014 b), S. 2-3.

<sup>503</sup> Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2011, S. 70.

<sup>504</sup> Vgl. Burk 2009, S. 84.

<sup>505</sup> Vgl. Burk 2009, S. 84.

<sup>506</sup> Vgl. Burk 2009, S. 84.

## 6 Schlussbemerkung

In der vorliegenden Arbeit ist der Autor von der herrschenden Problematik des Wandels demografischer Strukturen ausgegangen, dessen Folgen auch den Sektor der Wohnungswirtschaft mit allen seinen Akteuren vor neue Herausforderungen stellt.

Dies belegten vorrangig die Untersuchungen der signifikanten demografischen Parameter, Fertilitätsrate und Mortalitätsrate. Daraus geht eindeutig hervor, dass die Bevölkerung in Deutschland einem fortschreitenden Rückgang unterliegt. Dieser ist insbesondere durch die geringe Geburtenziffer geprägt, die mit 1,4 Kindern je Frau im gebärfähigen Alter zu niedrig ist, um die Defizite in der Geburtenhäufigkeit auszugleichen. Zudem ist der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2060 zu entnehmen, dass die Wachstumsdynamik der deutschen Bevölkerung auch in Zukunft rückläufig bleibt, da die natürliche Bilanz zwischen Geburten und Sterbefällen negativ ausfallen wird.

Während auf der einen Seite die Geburtenhäufigkeit sinkt und es an Nachwuchs mangelt, steigt auf der anderen Seite die Lebenserwartung der Menschen durch die Fortschritte in der medizinischen Versorgung, der Hygiene und der Ernährung immens an. Dem zur Folge steht einer regressiven Bevölkerungszahl eine immer mehr alternde Gesellschaft gegenüber. Der Sektor der älteren Generation stellt aktuell einen Anteil von circa 20% dar und wird künftig auf 34% ansteigen. Bei einer zu erwartenden Bevölkerungszahl von 70 Millionen Einwohnern im Jahre 2060, werden circa 24,2 Millionen diesem Sektor angehören. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge der 60-er, werden künftig die Sparte der Senioren und Hochbetagten erreichen und eine noch gravierendere Verschiebung in der Altersstruktur verursachen. Somit werden auch künftig immer mehr ältere Menschen in höheren Altersgruppen in Deutschland leben.

Für die weiteren thematischen Ausarbeitungen war es wichtig, sich kritisch mit der Definition des Zeitpunktes zu beschäftigen, ab wann es jemanden zu der Alterskategorie der älteren Menschen zu zuordnen gilt. Die Ergebnisse der kritischen Auseinandersetzungen bekräftigen, dass es nicht möglich ist einen konkreten Zeitpunkt festzulegen, da unter Menschen im Alter eine Vielfalt und Altersheterogenität herrscht, die wesentlich durch die individuellen Lebensumstände beeinflusst wird. Um diese Vielfalt jedoch für die weiteren Inhalte der Arbeit einzugrenzen, orientierte sich der Autor an der Altersgrenze ab 65 Jahren.

Mit zunehmenden Alter lassen auch viele Funktionen des menschlichen Körpers nach. Dies führt dazu, dass die Bewältigung alltäglicher Dinge immerzu schwieriger wird. In diesem Zusammenhang könnten Senioren hilfe- und pflegebedürftig werden, da mit zunehmenden Alter das Risiko der Pflegebedürftigkeit steigt. Die meisten Betroffenen werden dabei zu Hause, in dem vertrauten Wohnumfeld gepflegt. Laut einer

Repräsentativbefragung von mehreren Seniorenhaushalten, stellte sich zudem heraus, dass 93% aller Senioren eine „normale“ Wohnung bewohnt. Dort können aufgrund der physischen oder psychischen Einschränkungen der Senioren Barrieren für sie entstehen. Dem zur Folge ist es wichtig, altersgerechte Maßnahmen in Wohnungen vorzunehmen, um einerseits die Pflege für das entsprechende Personal oder Angehörige zu erleichtern und andererseits den nicht hilfe- und pflegebedürftigen Senioren grundsätzlich und präventiv eine eigenständige, sowie selbstbestimmende Lebensführung, in Form von Barrierefreiheit oder Barrierereduzierung, zu ermöglichen. Zu den besagten altersgerechten Maßnahmen werden primär bauliche und technische Anpassungs- und Umbaumaßnahmen in der Wohnung gezählt. Unter Berücksichtigung dessen, dass mehr als die Hälfte aller Senioren Mieter eine Wohnung sind, war das Ziel dieser Ausarbeitung, entsprechende Anpassungs- und Umbaumaßnahmen genauer im Mietwohnungsbestand zu berücksichtigen. Daraus resultierte, dass Mietwohnungen in der Regel nutzerneutral ausgestattet sind, weshalb eine benutzergerechte und speziell in diesem Fall eine altersgerechte Ausstattung selten vorhanden ist. Aus der Definition des essentiellen Adjektivs „altersgerecht“ und der verschiedenen Arten an Barrieren, konnte eine Vielzahl an Barrieren im Bestand quantifiziert werden, die die Lebensführung von Senioren beeinträchtigen können. Dazu gehören beispielsweise unzureichende Durchgangs- und Türbreite, fehlende Bewegungsflächen oder nicht altersgerechte Sanitärräume und Sanitärobjekte. Der Großteil der Barrieren im Mietwohnungsbestand ergibt sich dabei im Eingangsbereich und der vertikalen Erschließung des Gebäudes, sowie im Sanitärbereich der Wohnung. Die Ursache hierfür ist hauptsächlich die veraltet Gebäudesubstanz, die aus dem frühen Errichtungszeitraum der 50-er und 60-er Jahre, der von Senioren überwiegend bewohnten Gebäude, herrührt. Sie kann als Indikator für die Gestalt und die Ausstattung vieler Mietbestandsimmobilien gesehen werden und ist hilfreich für die Ableitung erforderlicher Maßnahmen.

Vor diesem Hintergrund konnten auch Annahmen zu dem aktuellen Bestand und dem notwendigen Bedarf an altersgerechten Wohnungen gemacht werden. Dazu wurde der Grad der Barrierefreiheit, in Abhängigkeit von seiner Konzentration, sowie der Barriereart betrachtet und die Existenz in den Bestandsimmobilien, durch Repräsentativbefragungen mehrerer Seniorenhaushalte, abgeschätzt. Somit wird der aktuelle Bestand an altersgerechten Wohnungen mit circa 570.000 Einheiten beziffert. Der Bedarf liegt aufgrund der rasanten Überalterung, des steigenden Risikos der Pflegebedürftigkeit im Alter und unter der Annahme von 11 Millionen Seniorenhaushalten in Deutschland, konsequenterweise bei circa 10,5 Millionen Wohnungen. Aus den Annahmen und Schätzungen zum aktuellen Bestand und dem künftigen Bedarf an altersgerechten Wohnungen resultiert, dass die Ausweitung der altersgerechten

Anpassungs- und Umbaumaßnahmen, aufgrund der künftig zu erwartenden demografischen Entwicklung und im Sinne der Prävention und Nachhaltigkeit von Immobilien, unbedingt notwendig ist.

Barrierefreiheit bzw. eine altersgerechte Barrierereduzierung im Mietwohnungsbestand kann durch eine Vielzahl baulicher und technischer Maßnahmen realisiert werden. Dazu empfiehlt es sich inhaltlich an der DIN 18040-2 zu orientieren, jedoch sollte der Vermieter eine konkrete Auswahl an Maßnahmen treffen, da die Umsetzung aller Regelungen der DIN 18040-2 mit einem hohen Kostenaufwand einhergeht und nicht bedarfsgerecht wäre. Zudem wurden die Regelungen und Anforderungen der DIN 18040-2 ausschließlich für den Neubau konzipiert, wodurch sich dort mehr Handlungsspielraum ergibt, um die Anforderungen baulich und technisch umsetzen zu können. Im Mietwohnungsbestand wird die Umsetzung aller Maßnahmen deshalb vermutlich die Ausnahme sein. Denn da werden die Vermieter entscheiden müssen, ob die Umsetzung aller Maßnahmen für ihre Immobilie wirtschaftlich und praktikabel ist. Zudem müssten sich die Vermieter der entsprechenden Mietwohnungen damit auseinandersetzen, ob die Ausführung aller Maßnahmen nach der DIN 18040-2 die Nachfrage für das Objekt auf eine Interessengruppe möglicherweise ungewollt beschränkt, anstatt sich dieser präventiv oder nachhaltig anzupassen. Aus diesem Grund ist eine konkrete Auswahl an Anforderungen, in Abhängigkeit von der individuellen Mieterstruktur, sowie dem Grad an Barrieren in der betroffenen Mietwohnung, wesentlich wichtiger. Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ formuliert technische Mindestanforderungen in Form von bereichsorientierten Förderungen, die sich für den altersgerechten Umbau im Wohnungsbestand eignen. Es richtet sich zwar primär an der DIN 18040-2, grenzt jedoch, die für den Wohnungsbestand relevanten Maßnahmen ab. Zu den relevanten Maßnahmen gehört zunächst die äußere vertikale und horizontale Erschließung des Gebäudes, die primär den Abbau von vertikalen Barrieren, in Form der Nachrüstung mit einem Aufzug bzw. der Anbringung von mobilen oder stationären Rampen, sowie die Schaffung von erforderlichen Bewegungsflächen, meint. Weiterhin sind bauliche und technische Maßnahmen in Wohnungen umzusetzen. Dabei stehen Verbreiterungen von Türen, die Schaffung von ausreichenden Bewegungsflächen, die Anpassung des Sanitärbereichs, sowie alltagsunterstützende technische Maßnahmen im Fokus. Diese leitet der Autor dieser Arbeit ab und beschreibt ausführlich und anschaulich anhand verschiedener Beispiele, in welcher Form und mit welchen Maßen die Anpassungs- und Umbaumaßnahmen umgesetzt werden müssen, um altersgerechte Wohnverhältnisse im Mietwohnungsbestand schaffen zu können.

Nachdem eine explizite Darstellung barrierereduzierender Maßnahmen im Mietwohnungsbestand erfolgte, widmete sich der Autor dieser Arbeit bereits erfolgreich realisierten Projekten, hinsichtlich des altersgerechten Umbaus. Dazu wurden 20 bundesweite Modellvorhaben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die sich durch die Initiierung der Projekte neben vorbildlichen Lösungsvorschlägen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand, auch Anpassungsmöglichkeiten der Infrastruktur und dem dazugehörigen Wohnumfeld erhofften, vorgestellt und analysiert. Anhand ausgewählter erfolgreich umgesetzter Vorhaben, konnte festgestellt werden, dass sowohl bereits realisierte Modellvorhaben, als auch die, die noch in der Planungs- und Durchführungsphase sind, einen wesentlichen Beitrag zu der Thematik des altersgerechten Umbaus beigetragen haben. Aus den ausgewählten Vorhaben und aus der Gesamtheit an Bewerbern für die Modellvorhaben ist zu schließen, dass der Handlungsdruck hinsichtlich baulicher, technischer, finanzieller und sozialer altersentsprechender Maßnahmen mit den fortschreitenden demografischen Entwicklungen bundesweit steigt. Durch die Modellvorhaben wurde ein Spektrum an baulichen und nicht-baulichen Lösungen für die betroffene Zielgruppe der Senioren geboten, die beispielsweise Ergebnisse bezüglich baulicher Schwerpunkte und umsetzbarer Konzepte, sowie ihre Übertragbarkeit auf weitere Wohnungsbestände lieferten. Weitere Ergebnisse resultieren aus der Interaktion verschiedener Akteure, wie Mieter und Eigentümer, aber auch handwerklicher Betriebe, Kommunen und Finanzinstitute, die viel zum Informations-, Beratungs- und Kooperationstransfer beigetragen haben. Dadurch konnten zudem Erkenntnisse hinsichtlich des Bestandes und Bedarfes an altersgerechten Anpassungen in verschiedenen Beständen gewonnen werden. Schließlich wurde auch der Nutzung verschiedener Förderprogramme in diesem Zusammenhang eine große Rolle zugetragen, denn der Großteil altersgerechter Anpassungs- und Umbaumaßnahmen wurden im Rahmen der bereits mehrfach erwähnten KfW-Förderung durchgeführt und finanziell unterstützt. Insofern war es für den thematischen Abschluss dieser Arbeit wichtig aufzuzeigen, inwiefern die Umsetzung der technischen Mindestanforderungen im Rahmen des KfW-Programms „Altersgerecht Umbauen“ als praktikabel und wirtschaftlich erweist und welche andere Option der Finanzierung für den Vermieter besteht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der Inanspruchnahme der KfW-Förderung immer situativ darauf abzustellen ist, ob die Umsetzung vollständiger Förderbereiche der technischen Mindestanforderungen zur Reduzierung individueller Barrieren im Mietwohnungsbestand sinnvoll und erforderlich ist. Denn obwohl ein Kredit zur einer 100% Finanzierung von Anpassungs- und Umbaumaßnahmen durchaus attraktiv erscheint, gehen damit zusätzlich hohe Kosten- und Umbauaufwänden einher, die zur Reduzierung von individuellen Barrieren im Mietwoh-

nungsbestand im Einzelfall möglicherweise nicht notwendig sind. Dementsprechend erscheint die Förderung im Rahmen des KfW-Programms, aufgrund zwingender umfangreicher Umsetzung vollständiger Förderbereiche, als nicht praktikable und benutzergerecht zu sein, weshalb dazu nur im Falle eines Komplettumbaus zu raten wäre. Aus den abschließenden Untersuchungen hinsichtlich optionaler Finanzierungsmöglichkeiten für den altersgerechten Umbau, stellte sich die anteilige Umlage der Kosten auf den Mieter als besonders geeignet dar. In diesem Fall kann der Vermieter den Kostenaufwand für die durchgeführten Anpassungs- und Umbaumaßnahmen anteilig zu 11% auf die Jahresmiete des Mieters umlegen lassen. Dies erlaubt ihm § 559 BGB und fordert zugleich, dass es sich dabei zwingend um eine Modernisierungsmaßnahme handeln muss, d.h. eine bauliche Veränderung, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert. Im Falle altersgerechter Umbaumaßnahmen konnte im Rahmen der Untersuchung dieser Tatbestand festgestellt werden. Insofern kann der Vermieter 11% der Gesamtkosten auf die jährliche Miete des Mieters umlegen und seinen Kostenaufwand in circa 10 Jahren amortisieren.

Zusammenfassend geht somit hervor, dass die demografische Entwicklung, mit der Verschiebung in der Altersstruktur und der Regression der Bevölkerung, folglich dazu führt, dass die Bevölkerungsstruktur in Deutschland immer mehr durch Überalterung der Einwohner geprägt wird. Die Anzahl vorhandener altersgerechter Wohnungen reicht nicht aus, um den immensen Bedarf decken zu können. Umso mehr müssen folglich die fortschreitenden demografischen Entwicklungsprozesse, zu Gunsten der immer älter werdenden Bevölkerung, durch entsprechende Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand, kompensiert werden. Ganzheitliche Konzeptionen durch den Umbau von Bestandsobjekten, sowie die zusätzliche altersgerechte Gestaltung des Wohnumfeldes entsprechen den Wünschen und Anforderungen der Senioren und leisten zugleich einen präventiven und nachhaltigen Beitrag in der Immobilienwirtschaft.



# Anhang

Tabelle 11: Wesentliche Inhalte der DIN 18040-2 und des KfW-Programmes "Altersgerecht Umbauen"

Bauteil	Anforderungen DIN 18040-2	Mindestanforderungen KfW-Programm
<u>Wege zu Gebäuden</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Min. 120 cm breit, wenn eine Richtungsänderung und Begegnung mit anderen Personen nicht zu erwarten sind</li> <li>Am Anfang und Ende Wendemöglichkeit</li> <li>180 cm x 180 cm breit für Begegnung zweier Rollstuhlnutzer</li> <li>150 cm x 150 cm breit für Begegnung eines Rollstuhlnutzers mit anderen Personen</li> <li>150 cm x 150 cm breit für Richtungswechsel und Rangiervorgänge</li> <li>Querneigung von 2,5 %, Längenneigung von 3 % bei Gefälle</li> <li>Rollstuhlabstellplätze vor oder in der Wohnung <b>[ R ]</b><sup>507</sup></li> <li>Bewegungsflächen für Rollstuhlwechsel von 180 cm x 150 cm <b>[ R ]</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Min. 120 cm breit</li> <li>Schwellen- und stufenlos</li> </ul>
<u>Zugangs- und Eingangsbereich</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchgangsbreite min. 90 cm</li> <li>Max. 2 cm hohe Schwellen</li> <li>Höhe von Bedienelementen zwischen 85 cm und 105 cm</li> <li>Mit geringem Kraftaufwand bedienbar</li> <li>Visuelle kontrastreiche Gestaltung für Sehbehinderte</li> <li>Taktil erfassbare, unterschiedliche Bodenstrukturen oder bauliche Elemente für Blinde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchgangsbreite min. 90 cm</li> <li>Max. 2 cm hohe Schwellen</li> <li>Gut beleuchtet</li> <li>Höhe von Bedienelementen zwischen 85 cm und 105 cm</li> <li>Mit geringem Kraftaufwand bedienbar</li> </ul>

<sup>507</sup> Anm. Kennzeichnung mit **[R]** steht für R-Wohnungen, die zusätzlich eine uneingeschränkte Nutzung der Wohnung mit dem Rollstuhl ermöglichen. Hierfür gelten zusätzliche oder weitergehende Anforderungen. Vgl. DIN 18040-2 2011, S. 4.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Max. 3 % Neigung für Erschließungsflächen an Eingängen</li> </ul>	
<u>Wohnungszugänge</u>		
<i>Treppen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stufen- und schwellenlos</li> <li>Visuelle, taktile, auditive Hinweise enthalten</li> <li>Niveauunterschiede mit Rampen oder Aufzügen zu überwinden</li> <li>Geradläufige Treppen</li> <li>Treppen nur mit Setzstufen</li> <li>Treppenanlagen mit beidseitigen über alle Geschosse ununterbrochenen Handläufen</li> <li>Handlaufanfang und Handlaufende noch min. 30 cm waagrecht weiter geführt werden</li> <li>Handlaufquerschnitt von 3-4,5 cm</li> <li>Farbliche Abgrenzung der Handläufe</li> <li>Orientierungshilfen an Treppen und Einzelstufen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stufen- und schwellenlos</li> <li>Niveauunterschiede mit Rampen oder Aufzügen zu überwinden</li> <li>Treppenanlagen mit beidseitigen über alle Geschosse ununterbrochenen Handläufen</li> <li>Kontrastierende Stufenmarkierung</li> <li>Rutschhemmende Treppenstufen</li> </ul>
<i>Rampen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rampen min 120 cm breit und Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm</li> <li>Max. Neigung von Rampen 6 %</li> <li>Max. Länge von Rampen 600 cm, bei längeren Rampen Zwischenpodeste notwendig</li> <li>Bei Verlängerung einer Rampe kein abwärtsführenden Treppen</li> <li>Radabweiser in 10 cm Höhe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rampen min. 1 m breit und Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm bei An- und Austritten</li> <li>Max. Neigung von Rampen 8%</li> <li>Beidseitige Handläufe an Rampen in 85 cm Höhe</li> <li>Radabweiser in 10 cm Höhe</li> </ul>
<i>Aufzugsanlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufzüge müssen mindestens dem Typ 2 nach DIN EN 81-70: 2006-09, Tabelle 1 entsprechen mit lichten Zugangsbreite von 90 cm</li> <li>Vor Aufzügen Bewegungsfläche von 150 cm x 150 cm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kabinenmaße von Aufzugsanlagen 110 cm x 140 cm</li> <li>Fläche von B x T von min. 100 cm x 125 cm</li> <li>Aufzugskabinentür min. 90 cm breit</li> <li>Bewegungsräume von 120 cm Tiefe vor Aufzügen</li> <li>Max. 120 cm hohe Bedienungstableaus</li> <li>Flurbreiten und sonstige horizontale Verkehrsflächen außerhalb der Wohnung min. 120 cm breit</li> <li>Anforderungen an Wohnungseingangstüren entsprechend den Angaben für Zugangs- und Eingangsbereich</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gegenüber von Aufzugstüren keine abwärtsführenden Treppen</li> <li>▪ Gut erkennbare, visuell kontrastierende und taktile Bedienelemente</li> <li>▪ Max. aufzuwendende Kraft für Bedienvorgänge für Schalter und Taster 2,5 N-5,0 N [ R ]</li> <li>▪ Ausstattungsmerkmale wie Briefkästen oder Feuerlöscher dürfen nicht in den Raum ragen</li> <li>▪ Flurbreiten und sonstige Verkehrsflächen außerhalb der Wohnung min. 150 cm breit</li> <li>▪ Flurbreite von 120 cm dann ausreichend, wenn alle 15 m Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm vorhanden sind</li> <li>▪ Bogen- oder U-förmige Griffe</li> <li>▪ Senkrechte Bügel bei manuell betätigten Schiebetüren</li> <li>▪ Anforderungen an Wohnungseingangstüren entsprechend den Angaben für Zugangs- und Eingangsbereich mit Ausnahme der Neigung von Erschließungsflächen</li> </ul>	
--	---	--

<p><u>Maßnahmen in Wohnungen</u></p> <p><i>Türen</i></p> <p><i>Fenster</i></p> <p><i>Wohn-, Schlaf- räume und Küchen</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flurbreite von min 120 cm</li> <li>▪ Min. einmal eine Bewegungsflächen von min 150 cm x 150 cm [ R ]</li> <li>▪ Bewegungsflächen dürfen sich überlagern</li> <li>▪ Durchgangsbreite von Türen min. 80 cm</li> <li>▪ Durchgangsbreite von 90 cm [ R ]</li> <li>▪ Türdrücker in Höhe von 85 cm bis 105 cm</li> <li>▪ Beim Einbau eines Türspions Anordnung in Höhe von 120 cm</li> <li>▪ Schwellenlos</li> <li>▪ Müssen deutlich wahrnehmbar, leicht zu öffnen und zu schließen sein</li> <li>▪ Türen müssen leicht zu passieren sein</li> <li>▪ Bogen- oder U-förmige Griffe</li> <li>▪ Senkrechte Bügel bei manuell betätigten Schiebetüren</li> <li>▪ Beim Einbau neuer Fenster Kraftaufwand von höchstens 30 N</li> <li>▪ Fenstergriff in einer Greifhöhe von 85 cm bis 105 cm [ R ]</li> <li>▪ Im Wohn-, Schlafräumen und in Küchen Bewegungsflächen von min. 120 cm x 120 cm</li> <li>▪ Bewegungsflächen von 150 cm x 150 cm [ R ]</li> <li>▪ Mindesttiefe von Bewegungsflächen bei einem Bett 120 cm entlang der einen und 90 cm entlang der anderen Längsseite</li> <li>▪ 150 cm entlang der einen und 120 cm entlang der anderen Längsseite [ R ]</li> <li>▪ Bei sonstigen Möbeln 90 cm, 150 cm [ R ]</li> <li>▪ Min. 120 cm Tiefe Bewegungsfläche entlang der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flurbreite von min. 100 cm</li> <li>▪ Bewegungsflächen an der Wohnungseingangstür von 150 cm x 150 cm oder 140 cm x 170 cm</li> <li>▪ Durchgangsbreite von Türen min. 80 cm</li> <li>▪ Türdrücker in Höhe von 85 cm bis 105 cm</li> <li>▪ Schwellenlos</li> <li>▪ Beim Einbau neuer Fenster Kraftaufwand von höchstens 30 N</li> <li>▪ Beim Umbau von Wohn- und Schlafräumen muss ein durch den Umbau vergrößerter Raum min 14 m² groß sein</li> <li>▪ Raumbreite von min. 300 cm</li> <li>▪ Min. 120 cm x 120 cm Bewegungsfläche in Wohn- und Schlafräumen</li> <li>▪ Min. 120 cm tiefe Bewegungsfläche entlang der Küchenmöblierung</li> <li>▪ Kraftaufwand für Schalter und Taster darf bei Bedienung zwischen 0,5 N und 2,5 N liegen</li> <li>▪ Montagehöhe für Bedienelemente zwischen 80 cm und 110 cm und 25 cm von Raumecken</li> <li>▪ Gerätesteckdose müssen in Höhe von 40 cm Höhe über Fußboden angebracht werden</li> <li>▪ Ausschließlich Kipp- und Tastschalter</li> <li>▪ Mindestgröße von 180 cm x 220 cm für Sanitärräume</li> <li>▪ Vor Sanitäröbekten Bewegungsflächen von 90 cm x 120 cm</li> <li>▪ Bewegungsflächen dürfen sich überlagern</li> <li>▪ Mindestabstand zwischen Sanitäröbekten oder zur seitlichen Wand 25 cm</li> </ul>
--	---	---

<p><i>Sanitärräume</i></p> <p><i>Freisitze</i></p>	<p>Küchenmöblierung, 150 cm [ R ]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vor Sanitärobjekten Bewegungsflächen mit einer Fläche von 120 cm x 120 cm</li> <li>▪ 150 cm x 150 cm [ R ]</li> <li>▪ Bewegungsflächen dürfen sich überlagern</li> <li>▪ Raamtüren müssen nach außen aufschlagen und von außen entriegelbar sein</li> <li>▪ Armaturen als Einhebelarmaturen oder berührungslos</li> <li>▪ Berührungslose Armaturen nur in Verbindung mit Temperaturbegrenzung von 45 °C</li> <li>▪ Visuelle kontrastieren von der übrigen Umgebung</li> <li>▪ Seitlicher Mindestabstand für WC-Becken zur Wand oder anderen Sanitärobjekten 20 cm</li> <li>▪ Höhe WC-Becken 46 cm bis 48 cm [ R ]</li> <li>▪ Bewegungsflächen von min. 70 cm neben Beckenvorderkante bis zur rückwärtigen Wand [ R ]</li> <li>▪ Min. 90 cm breit an der Zugangsseite und 30 cm breit für Hilfspersonen an der gegenüberliegenden Seite [ R ]</li> <li>▪ Rückenstütze in 55 cm Höhe hinter der Vorderkante des WC-Beckens [ R ]</li> <li>▪ Anbringung von Stützklappgriffen 15 cm über der Vorderkante des WC-Beckens, im Abstand von 65 cm bis 70 cm [ R ]</li> <li>▪ Waschtische müssen beidseitig die Möglichkeit gewähren, einen min. 100 cm breiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werden Sanitärobjekte in einem separaten Raum angeordnet, muss dieser min 90 cm breit sein</li> <li>▪ Bei bodengleichen Duschen ist die Überlagerung der Nutzfläche mit der Bewegungsfläche gestattet</li> <li>▪ Raamtüren müssen nach außen aufschlagen und von außen entriegelbar sein</li> <li>▪ Mindesttiefe von Waschtischen 50 cm, ihre Höhe ist dem Nutzer individuell anzupassen</li> <li>▪ Kniefreiräume müssen 67 cm Höhe, 30 cm Tiefe und 90 cm Breite aufweisen</li> <li>▪ Niveaugleiche Duschköpfe mit max. 2 cm Absenkung</li> <li>▪ Rutschhemmender Bodenbelag</li> <li>▪ Badewannen müssen mit Liftersystemen zu unterfahren bzw. zu benutzen sein</li> <li>▪ Einstiegshöhe der Badewanne max. 50 cm</li> <li>▪ Freisitz ( Terrasse, Loggia, Balkon) schwellenfrei</li> </ul>
--	---	--

	<p>Spiegel über dem Waschtisch anzuordnen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorderkantenhöhe von max. 80 cm [ R ]</li> <li>▪ Unterfahrbarkeit von min. 55 cm Tiefe und Armaturabstand zum vorderen Rand des Waschtisches max. 40 cm [ R ]</li> <li>▪ Beinfreiraum unter dem Waschtisch von max. 90 cm Breite [ R ]</li> <li>▪ Kniefreiräume müssen 67 cm Höhe, 30 cm Tiefe und 90 cm Breite aufweisen</li> <li>▪ Niveaugleiche Duschköpfe mit max. 2 cm Absenkung</li> <li>▪ Nachrüstmöglichkeit für einen Dusch-Klappsitz in Sitzhöhe von 48 cm [ R ]</li> <li>▪ Nachrüstmöglichkeit für hochklappbare Stützgriffe, mit 28 cm Höhe über Sitzhöhe [ R ]</li> <li>▪ Einhebel-Duscharmatur mit Handbrause muss aus Sitzposition in 55 cm erreichbar sein [ R ]</li> <li>▪ Der Hebel von Einhebelarmaturen muss nach unten weisen</li> <li>▪ Rutschhemmender Bodenbelag</li> <li>▪ Nachträglicher Einbau einer Badewanne im Bereich der Dusche sollte möglich sein</li> <li>▪ Badewanne muss mit einem Lifter nutzbar sein [ R ]</li> <li>▪ Freisitz muss schwellenfrei sein</li> <li>▪ Freisitz muss eine Bewegungsfläche von min 120 cm x 120 cm aufweisen, 150 cm x 150 cm [ R ]</li> </ul>	
--	--	--

## Literatur- und Quellenverzeichnis

- [Alt2004] Alt, Christian (2004): Lebenswelt der Kinder. In: Bernhard Frevel (Hrsg.): Herausforderung demografischer Wandel. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 75-88.
- [BauForum 2004] Bauforum Rheinland-Pfalz (2004): Mehrfamilienhäuser der 20er bis 60er Jahre – Sanierungsbeispiele aus Rheinland-Pfalz. Ministerium der Finanzen. Mainz.
- [BarrierefLeben2014] Barrierefrei Leben e.V. (2014): Tipps „Bodengleiche/ ebenerdige Dusche“, kleine Duschwanne mit sehr hohem Einstieg. In: <http://www.online-wohn-beratung.de/tipps-dusche-bodengleich.0.html>. Erstellt 2014. Abgerufen am 11.07.2014.
- [BGG2002] Behindertengleichstellungsgesetz, BGG (2002), 01.05.2002, §4, BGBl.I 2007, S. 3024.
- [Bied2014] Biedermann, Ines (2014): Objekte Düsseldorf und Umgebung. In: <http://ines-biedermann.de/wp-content/uploads/2014/06/Grundriss.jpg>. Erstellt 06.2014. Abgerufen am 11.07.2014.
- [Birg2001] Birg, Herwig (2001): Die demographische Zeitwende: der Bevölkerungsrückgang in Deutschland und Europa. 4. Auflage. München: C.H. Beck OHG.
- [Boche2014] Boche, Uwe (2014): Altberliner Tür für schmale Öffnungen. In: <http://www.tischlerei-rotter-berlin.de/tueren.html>. Erstellt 2014. Abgerufen am 11.07.2014.
- [BuAmt2008] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2008): Wohnen ohne Barrieren, Erhöhte Wohnqualität für Alle. Kompetenzzentrum der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“. Berlin.
- [BuInst2014a)] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014 a)): Modellvorhaben zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden, Wohnquartieren sowie der kommunalen und sozialen Infrastruktur. In: <http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/Wohnen->

Alter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/01\_Start\_MV.html?nn=445820. Erstellt 2010. Abgerufen am 22.07.2014.

[Bulnst2014b)] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014 b)): Modellvorhaben „Dorf Arbergen für selbstbestimmtes Wohnen“, Bremen. In: [http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV\\_Bremen.html?nn=445820](http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV_Bremen.html?nn=445820). Erstellt 2010. Abgerufen am 25.07.2014.

[Bulnst2014c)] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014 c)): Modellvorhaben „Seniorenwohnhäuser – Altersgerechte Anpassung und Vernetzung im Quartier“. In: [http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV\\_Berlin.html?nn=445820](http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV_Berlin.html?nn=445820). Erstellt 2012. Abgerufen am 27.07.2014.

[Bulnst2014d)] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014 d)): Modellvorhaben „Wohnen für Generationen in Selbsthilfe und Selbstverwaltung“. In: [http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV\\_Zeitz.html?nn=445820](http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV_Zeitz.html?nn=445820). Erstellt 2012. Abgerufen am 27.07.2014.

[Bulnst2014e)] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2014 e)): Modellvorhaben „Lebensraum in Teuschnitz“. In: [http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV\\_Teuschnitz.html?nn=445820](http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/WohnenStadtentwicklung/ProjekteFachbeitraege/WohnenAlter/Projekte/ModellvorhabenAltersgerechtUmbauen/Modellvorhaben/MV_Teuschnitz.html?nn=445820). Erstellt 2012. Abgerufen am 27.07.2014.



- [BiB2014a)] Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2014 a)): Altenquotient. In: <http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/A/altenquotient.html>. Erstellt 2014. Abgerufen am 21.06.2014.
- [BiB2014b)] Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2014 b)): Modellvorhaben „Die Chance ergreifen – Wohnen altersgerecht gestalten. Ein Modellvorhaben auf dem Weg zu mehr Lebensqualität aller Generationen in Bensheim“. In: <http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Handeln/DE/GutePraxis/altersgerechtBensheim.html>. Erstellt 2012. Abgerufen am 25.07.2014.
- [BiB2014c)] Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2014 c)): Quartiersentwicklungskonzept Kiel – Altersgerechte Anpassung der Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf.  
In: <http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Handeln/DE/GutePraxis/altersgerechtKiel.html>. Erstellt 2012. Abgerufen am 25.07.2014.
- [BiB2014d)] Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2014 d)): Modellvorhaben „Münchner Eigenheimer-Siedlungen altersgerecht an veränderte Bedürfnisse der Menschen anpassen“. In: <http://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Handeln/DE/GutePraxis/altersgerechtMuenchen.html>. Erstellt 2012. Abgerufen am 25.07.2014.
- [BMAS2011] Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz (2011): Barriere: frei!, Handbuch für barrierefreies Wohnen. Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. 2. Auflage. Wien: Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz.
- [BMFSFJ2006] Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2006): Wohnen im Alter, Strukturen und Herausforderungen für kommunales Handeln, Ergebnisse einer bundesweiten Befragung der Landkreise und kreisfreien Städte. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. O.A zum Erscheinungsort.

- [BMVBS2010] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2010): Altersgerecht Umbauen – 20 Modellvorhaben. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin: Laserline digitales Druckzentrum Bucec & Co.KG.
- [BMVBS2011] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2011): Wohnen im Alter, Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Forschungsheft 147. Berlin.
- [BMVBS2013] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Altersgerecht Umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren. Berlin: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- [BMVBW2001] Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen (2001): Barrierefreie Wohnungsanpassung für ein lebenslanges Wohnen im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau der 50er Jahre, Heidelberg: Verlagsanstalt Alexander Koch.
- [BFW2007] Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (2007): Wohnen im Alter: Eine Zukunftsaufgabe der europäischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.. Berlin.
- [BPB2014a)] Bundeszentrale für politische Bildung (2014 a)): Die soziale Situation in Deutschland, Bevölkerungsentwicklung.  
In: <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61532/bevoelkerungsentwicklung>. Erstellt am 26.09.2012. Abgerufen am 14.06.2014.
- [BPB2014b)] Bundeszentrale für politische Bildung (2014 b)): Die soziale Situation in Deutschland, Geborene und Gestorbene.  
In: <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61559/geborene-und-gestorbene>. Erstellt am 26.09.2012. Abgerufen am 19.06.2014.
- [Burk2009] Burk, Peter (2009): Altersgerecht umbauen, Berlin: Stiftung Warentest.

- [BGB2013] Bürgerliches Gesetzbuch, BGB, Modernisierungsmaßnahmen (2013), v. 01.05.2013, §555b, Abs. 4 und Abs. 5, BGBl.I, S. 434.
- [BGB2013] Bürgerliches Gesetzbuch, BGB, Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (2013), v. 01.05.2013, §559, BGBl.I, S. 434.
- [Conze2014] Conze, Mathias (2014): Türstufenrampe. In: [http://www.elektromobile.de/produkte/rampen/rampen\\_images/image\\_sonstige\\_rampen\\_tuerstufenrampe.jpg](http://www.elektromobile.de/produkte/rampen/rampen_images/image_sonstige_rampen_tuerstufenrampe.jpg). Erstellt o.A. Abgerufen am 14.07.2014.
- [DIN2011] DIN 18040-2, Dt. Institut für Normung e.V. (2011): Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen. Beuth Verlag.
- [DMSG2014] DMSG, Deutsche multiple Sklerose Gesellschaft Bundesverband e.V. (2014): Chancengleichheit & Barrierefreiheit. In: <http://www.dmsg.de/multiple-sklerose-news/index.php?kategorie2=topnachrichten>. Erstellt am 16.02.2012. Abgerufen am 11.07.2014.
- [Englert2014] Englert, Torsten (2014): Barriereformen. In: <http://www.architekturpur.de/know-how/din-etc/>. Erstellt 2013. Abgerufen am 12.07.2014.
- [Everding2012] Everding, Dagmar (2012): Handbuch Barrierefreies Bauen, Leitfaden zur DIN 18040 und weiteren Normen des barrierefreien Bauens. Köln: Rudolf Müller GmbH & Co.KG.
- [Garms2001] Garms-Homolová, Vjenka (2001): Heterogenität des Alters. In: Stefan Pohlmann (Hrsg.): Das Altern der Gesellschaft als globale Herausforderung – Deutsche Impulse. Band 201. Stuttgart u.a.: W. Kohlhammer, S. 83-121.
- [Götz2014] Götz, Ulrike (2014): Wert steigern, Charakter erhalten, Fachaufsatz. In: <http://www.lift-report.de/index.php?mact=News,cntnt01,print,0&cntnt01articleid=423&cntnt01showtemplate=false&cntnt01returnid=301>. Erstellt am 01.05.2010. Abgerufen am 14.07.2014.

- [Gräßer2014] Gräßer, Mathias (2014): Fußböden. In: <http://www.antik-holzpartner.de/fussboeden.html>. Erstellt 2014. Abgerufen am 11.07.2014.
- [Hensel2014] Henseler, Britta (2014): Wohnen im Alter: Betreut oder alleine zuhause oder im Heim? In: <http://www.senioren-ratgeber.de/multimedia/266/211/281/99134914577.jpg>. Erstellt am 04.09.2009. Abgerufen am 11.07.2014.
- [Holfeld2011] Holfeld, Monika (2011): Barrierefreie Lebensräume: Bauen und Wohnen ohne Hindernisse. 2., überarbeitete Auflage. Berlin u.a.: Beuth Verlag.
- [Hopf2014] Hopf, Sonja (2014): Barrierefreie Umgestaltung von Duschplätzen, Badewannen und Bädern – Was kostet das? In: <http://nullbarriere.de/kosten-preise-dusche-bad.htm>. Erstellt 2014. Abgerufen am 17.07.2014.
- [Horst2014] Horst, Hans Reinold (2014): Altersgerechter Umbau als Modernisierungsmaßnahme. Verlagsort und Verlag o.A.
- [Just2013] Just, Tobias (2013): Demographie und Immobilien. 2., überarbeitete Auflage. München: Oldenburg Verlag.
- [Just2005] Just, Tobias (2005): Mehr Pflegeimmobilien für eine alternde Gesellschaft. In: [http://www.dbresearch.com/PROD/CIB\\_INTERNET\\_ENPROD/PROD0000000000191741.pdf](http://www.dbresearch.com/PROD/CIB_INTERNET_ENPROD/PROD0000000000191741.pdf). Erstellt am 04.10.2005. Abgerufen am 20.06.2014.
- [Kanter2014] Kanter, Jan (2014): Einrichten: Schmalen Flur. In: <http://www.wand-und-beet.de/wohnen/einrichten/flurdielen/einrichten-schmalen-flur>. Erstellt am 07.11.2012. Abgerufen am 11.07.2014.
- [Kemter2014] Kemter, Frank (2014): KfW-Programm: Altersgerecht umbauen. In: <http://ratgeber.immowelt.de/wohnen/baufinanzierung/staatliche-foerderungen/artikel/artikel/kfw-programm-altersgerecht-umbauen.html>. Erstellt am 06.08.2012. Abgerufen am 14.07.2014.
- [Konzet2014] Konzet, Susanne (2014): Im Fokus: Die Lebenssituation älterer Menschen heute als Grundlage zur Entwicklung von Nachbar-

- schaftsarbeit in Wohnquartieren. In: <http://www.forum-seniorenarbeit.de/index.phtml?&ModID=7&FID=1759.239.1&object=tx%7C1759.239.1>. Erstellt 2010. Abgerufen am 22.06.2014.
- [KfW2014a]) KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau (2014 a)): Anlage zum Merkblatt Altersgerecht Umbauen Kredit 159, Technische Mindestanforderungen, Kreditanstalt für Wiederaufbau. Frankfurt.
- [KfW2014b]) KfW, Kreditanstalt für Wiederaufbau (2014 b)): Merkblatt Bauen, Wohnen, Energie sparen, Altersgerecht Umbauen Kredit 159, Kreditanstalt für Wiederaufbau. Frankfurt.
- [Kruse2001] Kruse, Andreas (2001): Differenzierung des Alters. In: Stefan Pohlmann ( Hrsg.): Das Altern der Gesellschaft als globale Herausforderung – Deutsche Impulse. Band 201. Stuttgart u.a.: W. Kohlhammer, S. 23-82.
- [Levi1992] Levi-Strauss, Claude (1992): Interview mit Jürgen Altwegg. In: Frankfurter Allgemeinen Zeitung, 03.01.1992, Heft 622, S. 55.
- [LoePou1995] Loeschcke, Gerhard; Pourat, Daniela (1995): Wohnungsbau für alte und behinderte Menschen. Stuttgart: W. Kohlhammer.
- [Martin2008] Martin, Johannes (2008): Barrierefrei Wohnen, Schöne Lösungen für zukunftsorientierte Bauherren, Senioren und behinderte Menschen. Taunusstein: Blottner Verlag.
- [Meyer2004] Meyer, Thomas (2004): Die Familie im demografischen Wandel. In: Bernhard Frevel ( Hrsg.): Herausforderung demografischer Wandel. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 58-74.
- [Neising2014] Neisinger, Johannes (2014): Gefahrloser Einstieg, die Badewanne mit einem barrierefreien Zutritt nachrüsten. In: <http://www.ratgeberzentrale.de/rubriken/senioren/artikel/gefahrloser-einstieg.html>. Erstellt 2013. Abgerufen am 14.07.2014.
- [PWG2014] PWG-group (2014): Exposé, Mehrfamilienhaus in Düsseldorf-Benrath. In: <http://www.pwg-group.de/content/printpdf.php?immoNr=MC-0002&print=1>. Erstellt 2014. Abgerufen am 11.07.2014.

- [Reisch2014] Reisch, Erwin (2014): Planung von Bädern. In: <http://www.sbz-monteur.de/2011/04/26/zweckraum-war-gestern/>. Erstellt am 26.04.2011. Abgerufen am 14.07.2014.
- [Roloff2005] Roloff, Juliane (2005): Die alternde Gesellschaft – Ausmaß, Ursachen und Konsequenzen. In: Gotthard Breit ( Hrsg.): Die alternde Gesellschaft. Schallbach: Wochenschau Verlag, S. 13-52.
- [Sailer2005] Sailer, Erwin u.a. (2005): Immobilienmarkt und Immobilienmanagement, Entscheidungsgrundlagen für die Immobilienwirtschaft. München: Vahlen Verlag.
- [Schaden2014] Schadenwaldt, Michael (2014): Hausflur, Treppenaufgang und behindertengerechter Fahrstuhl. In: [http://www.praxis-boersen-str.de/index.php?article\\_id=56&slice=635](http://www.praxis-boersen-str.de/index.php?article_id=56&slice=635). Erstellt 2014. Abgerufen am 14.07.2014.
- [Schmid2000] Schmid, Josef (2000): Die demographische Entwicklung Deutschlands – Ursachen, Folgen und politische Optionen. Gutachten für die interministerielle Arbeitsgruppe der Bayerischen Staatsregierung zu Fragen der Zuwanderungssteuerung und Zuwanderungsbegrenzung. Bamberg.
- [Schnitt2014] Schnittker, Holger (2014): Stationäre Rampen. In: <http://www.treppenlifte-informationen.com/treppenlift/rampe-fuer-rollstuhl/>. Erstellt o.A. Abgerufen am 14.07.2014.
- [Seibt2013] Seibt, Christian (2013): Zeit zu leben, Barrierefreie Lebensräume für Alle. Leben ohne Barrieren – Deutschlandweit. Berlin u.a.
- [SGB2008] Sozialgesetzbuch VI, SGB, Gesetzliche Rentenversicherung (2008), v. 01.01.2008, §235 Abs. 2, BGBl.I, S. 554.
- [Stanjek2012] Stanjek, Peter (2012): Heterogenität des Alters. Dortmund: ZWAR.
- [SABL2013] Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2013): Zensus 2011, Bevölkerung nach Geschlecht, Alter, Staatsangehörigkeit, Familienstand und Religionszugehörigkeit. Statistische Ämter des Bundes und der Länder. Bad Ems.

- [STABU2009] Statistisches Bundesamt (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Statistisches Bundesamt Wiesbaden. Begleitmaterial zur Pressekonferenz am 18.11.2009 in Berlin. Wiesbaden.
- [STABU2010] Statistisches Bundesamt (2010): Demografischer Wandel in Deutschland, Auswirkungen auf Krankenbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern. Statistische Ämter des Bundes und der Länder. Heft 2. Wiesbaden.
- [STABU2011] Statistisches Bundesamt (2011): Statistisches Jahrbuch 2001, Für die Bundesrepublik Deutschland mit >> Internationalen Übersichten<<. Statistisches Bundesamt. Wiesbaden.
- [STABU2013] Statistisches Bundesamt (2013): Pflegestatistik 2011, Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung Deutschlandergebnisse, Statistisches Bundesamt Wiesbaden. Wiesbaden.
- [STABU2014a)] Statistisches Bundesamt (2014 a)): Alter der Mutter, Durchschnittliches Alter der Mutter bei der Geburt des Kindes. In: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/GeburtenMutterBiologischesAlter.html>. Erstellt 2012. Abgerufen am 15.06.2014.
- [STABU2014b)] Statistisches Bundesamt (2014 b)): Zusammengefasste Geburtenziffer nach Kalenderjahren. In: <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61559/geborene-und-gestorbene>. Erstellt o.A. Abgerufen am 15.06.2014.
- [STABU2014c)] Statistisches Bundesamt (2014 c)): Ergebnisse des Zensus 2011, Bevölkerung. In: <https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/DemografischeGrunddaten.html?nn=3065474>. Erstellt am 09.05.2011. Abgerufen am 15.06.2014.
- [STABU2014d)] Statistisches Bundesamt (2014 d)): Bevölkerungsvorausberechnung, Annahmen zur Sterblichkeit und Lebenserwartung. In: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Sterblichkeit.html>. Erstellt am 2014. Abgerufen am 19.06.2014.

- [STABU2014e]) Statistisches Bundesamt (2014 e)): Lebenserwartung in Deutschland, Durchschnittliche und fernere Lebenserwartung nach ausgewählten Altersstufen. In: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Sterbefaelle/Tabellen/LebenserwartungDeutschland.html>. Erstellt o.A. Abgerufen am 20.06.2014.
- [Stiehr2004] Stiehr, Katrin (2004): Lebenslagen älterer Menschen. In: Bernhard Frevel (Hrsg.): Herausforderung demografischer Wandel. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 89-102.
- [Wahl2001] Wahl, Hans-Werner (2001): Das Lebensumfeld als Ressource des Alters. In: Stefan Pohlmann (Hrsg.): Das Altern der Gesellschaft als globale Herausforderung – Deutsche Impulse. Band 201. Stuttgart u.a.: W. Kohlhammer, S. 172-211.
- [Zink2014] Zink, Ulrich (2014): Altbauerneuerung. In: <http://www.bakaberlin.de/altbauerneuerung/user/referenzen/images/86.jpg>. Erstellt am o.A. Abgerufen am 14.07.2014.



# Tabellarischer Lebenslauf

Persönliche Angaben	<p>Margarita Andreeva</p> <p>geboren am 1. Juni 1992 in Orechowo-Zuevo/Region Moskau, Russland</p> <p>deutsch/ledig</p> <p>wohnhaf in Garbsen 30827, Auf dem Kampe 31</p> <p>margarita.andreeva@gmx.de</p> <p>0157/74406270</p>
Berufliche Erfahrung	<p>03.2014-06.2014</p> <p>Pflichtpraktikantin bei der GAGFAH GROUP Hannover</p> <p>Schwerpunkte: schriftliche Korrespondenz mit Mietern, Dienstleistern, Betreuung in der Mietersprechstunde, Bestandskundenbetreuung, Verkehrssicherungsprüfung, Vertragsabschlüsse, Mietenmanagement, Wohnungsvorabnahmen/Wohnungsabnahmen/Wohnungsübergaben</p> <p>08.2010–02.2011</p> <p>Tätigkeit als Teilzeitverkäuferin bei Bijou Brigitte</p> <p>Schwerpunkte: Verkauf von Ware, Kundenbetreuung, Inventur, Rechnungslegung</p> <p>07.2008-09.2009</p> <p>Tätigkeit als Verkäuferin bei Eis 2000</p> <p>Schwerpunkte: Verkauf, Zubereitung von Kaffeespezialitäten</p>
Studium	<p>09.2011- bis heute</p> <p>Studium an der Hochschule Mittweida University of Applied Sciences</p> <p>Studiengang : Immobilienmanagement und Facilities Management</p> <p>Abschlussart: Bachelor of Engineering, voraussichtlich September 2014</p>
Schulausbildung	2003-2011 Gymnasium Lutherschule in Hannover
Sprachen	Russisch: Muttersprache, Deutsch: fließend in Wort und Schrift, Englisch: gut
EDV-Kenntnisse	MS Office Paket, AutoCAD, FAMOS, GES, Immosolve, Prosegu

# **Selbstständigkeitserklärung**

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe. Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Garbsen, den 14. August 2014

Margarita Andreeva